ALTHOFEN
STADTGEMEINDE

Hauptplatz 8 | 9330 Althofen
www.althofen.gv.at

KUNDMACHUNG

Datum:	12.11.2026
Auskünfte:	Simone Schmidinger
Telefon:	+43(0) 4262/22 88 – 20
Fax:	+43(0) 4262/22 88 – 33
E-Mail:	althofen@ktn.gde.at
Seite:	Seite 1 von 1

Betreff: Örtliches Entwicklungskonzept
Anpassung/Überarbeitung
Zl: 031-1/2026-ÖEK

Die Stadtgemeinde Althofen beabsichtigt gemäß §§ 9, 10 und 12 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021 (K-ROG 2021), LGBl. Nr. 59/2021, zuletzt geändert durch LGBl. Nr. 11/2026 das

Örtliche Entwicklungskonzept (ÖEK)

anzupassen und durch Verordnung zu beschließen. Hierzu wurde gemäß § 7 Kärntner Umweltplanungsgesetz (K-UPG), LGBl. Nr. 52/2004, zuletzt geändert durch LGBl. Nr. 11/2026 ein

Umweltbericht

erstellt.

Jede Person ist berechtigt, innerhalb der Auflagefrist eine Stellungnahme zum Entwurf des Örtlichen Entwicklungskonzeptes und zum hierzu erlassenen Umweltberichtes zu erstatten.

Der Entwurf des Örtlichen Entwicklungskonzeptes einschließlich der Erläuterungen und der hierzu erstellte Umweltbericht liegen ab dem Tag des Anschlages dieser Kundmachung durch vier Wochen

in der Zeit vom 12.11.2026 bis einschließlich 11.12.2026

im Rathaus während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf und werden im Internet auf der Homepage der Stadtgemeinde Althofen (https://althofen.gv.at/amtstafel/kundmachungen) bereitgestellt.

Der Bürgermeister:
Dr. Walter Zemrosser

Angeschlagen am: 12.11.2026
Abgenommen am:

Internet bereitgestellt am: 12.11.2026

Nachbargemeinden (per E-Mail)
-Gemeinde Micheldorf, Hauptstraße 28, 9322 Micheldorf micheldorf@ktn.gde.at
- Stadtgemeinde Straßburg, Hauptplatz 1, 9341 Straßburg strassburg@ktn.gde.at
- Gemeinde Mölbling, Mölbling 16, 9330 Mölbling moelbling@ktn.gde.at
- Gemeinde Kappel/Krappfeld, Bahnstraße 43, 9321 Kappel am Krappfeld kappel-kr@ktn.gde.at
- Gemeinde Guttaring, Unterer Markt 3, 9334 Guttaring guttaring@ktn.gde.at

Amt der Kärntner Landesregierung (per E-Mail):
Abteilung 3 (Gemeinden und Katastrophenschutz)
Mießtaler Straße 1, 9021 Klagenfurt am Wörthersee abt3.post@ktn.gv.at
Abteilung 7 (Wirtschaftsstandort)
Mießtaler Straße 1, 9021 Klagenfurt am Wörthersee abt7.post@ktn.gv.at
-UAbt. Fachliche Raumordnung, abt7.fachliche-raumordnung@ktn.gv.at
-UAbt. Rechtliche Raumordnung
-UAbt. Energie
Abteilung 8 (Umwelt, Naturschutz und Klimaschutzkoordination)
- Abteilung 8, Unterabteilung Innovation und Konzepte
Flatschacher Straße 70, 9020 Klagenfurt am Wörthersee abt8.post@ktn.gv.at
- Abteilung 8, Unterabteilung NSch - Naturschutz und Nationalparkrecht
Flatschacher Straße 70, 9020 Klagenfurt am Wörthersee, abt8.post@ktn.gv.at
- Abteilung 8, Unterabteilung SUP – Strategische Umweltprüfung
Flatschacher Straße 70, 9020 Klagenfurt am Wörthersee abt8.post@ktn.gv.at
- Abteilung 8, Unterabteilung Umweltinspektion, Abfallwirtschaft
Flatschacher Straße 70, 9020 Klagenfurt am Wörthersee abt8.post@ktn.gv.at
- Abteilung 8, Unterabteilung SE - Schall- und Elektrotechnik,
Flatschacher Straße 70, 9020 Klagenfurt am Wörthersee abt8.post@ktn.gv.at
- Abteilung 8, Unterabteilung Gewässerökologie und ökologische Gewässeraufsicht
Flatschacher Straße 70, 9020 Klagenfurt am Wörthersee abt8.geologie@ktn.gv.at
Abteilung 9 (Straßen und Brücken)
Flatschacher Straße 70,9020 Klagenfurt am Wörthersee abt9.post@ktn.gv.at
Abteilung 10 (Land- und Forstwirtschaft)
Mießtaler Straße 1, 9020 Klagenfurt am Wörthersee abt10.post@ktn.gv.at
Abteilung 12 (Wasserwirtschaft)
- Abteilung 12, Unterabteilung Wasserwirtschaft Klagenfurt
Flatschacher Straße 70, 9020 Klagenfurt am Wörthersee, abt12.post@ktn.gv.at

Bezirkshauptmannschaft St. Veit/Glan (per E-Mail):
- Baubezirksamt bhsv.bba@ktn.gv.at
- Bezirksforstinspektion bhsv.bfi@ktn.gv.at
- Gesundheitsamt bhsv.gesundheitsamt@ktn.gv.at
- Landwirtschaftsreferat abt10.regbuerosv@ktn.gv.at
- Gewerbereferat bhsv.gewerbe@ktn.gv.at
- Grundverkehrsreferat bhsv.grundverkehr@ktn.gv.at
- Naturschutz bhsv.naturschutz@ktn.gv.at

Straßenbauamt Klagenfurt Josef-Sablatnig-Straße 245, 9020 Klagenfurt am Wörthersee post.sbaklagenfurt@ktn.gv.at
Straßenmeisterei Eberstein Klagenfurter Straße 7-9, 9372 Eberstein stefan.jury@ktn.gv.at

Sonstige (per E-Mail)
Agrarbehörde Erster Instanz:
Dienststelle Kärnten, Mießtaler Straße 1 ,9021 Klagenfurt am Wörthersee
abt10.agrarbehoerde@ktn.gv.at
Dienststelle für Wildbach- und Lawinenverbauung:
Sektion Kärnten, Meister-Friedrich-Straße 2, 9500 Villach ktnnordost@die-wildbach.at
Kammer für Land- und Forstwirtschaft in Kärnten
Agrar- und Marktwirtschaft, Museumgasse 5, 9010 Klagenfurt am Wörthersee agrarwirtschaft@lk-kaernten.at
Kammer für Land- und Forstwirtschaft
Lastenstraße 28, 9300 St. Veit an der Glan sanktveit@lk-kaernten.at
Kammer für Arbeiter und Angestellte in Kärnten
Bahnhofplatz 3, 9021 Klagenfurt am Wörthersee arbeiterkammer@akktn.at
Kammer für Arbeiter und Angestellte in Kärnten
Friesacher Straße 3, 9300 St. Veit an der Glan stveit@akktn.at
Wirtschaftskammer Kärnten
Bahnhofstraße 42, 9021 Klagenfurt am Wörthersee wirtschaftspolitik@wkk.or.at

Stadtgemeinde Althofen @ AMTSSIGNATUR	**Unterzeichner/ Siegelersteller**	Stadtgemeinde Althofen
	Datum/Zeit-UTC	2026-11-12T11:10:21Z
	Aussteller-Zertifikat	a-sign-corporate-07
	Serien-Nr.	848389014
	Prüfinformation	Informationen zur Prüfung des elektronischen Siegels bzw. der elektronischen Signatur finden Sie unter: https://www.signaturpruefung.gv.at Informationen zur Prüfung des Ausdrucks finden Sie unter: https://www.althofen.gv.at/amtssignatur
Hinweis	Dieses Dokument wurde amtssigniert. Auch ein Ausdruck dieses Dokuments hat gemäß § 20 E-Government-Gesetz die Beweiskraft einer öffentlichen Urkunde.	

ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT 2027

STADTGEMEINDE ALTHOFEN

TEIL A

VERORDNUNG

ENTWURF

KUNDMACHUNG

KAVALIREK CONSULTING ZT e.U.
9020 Klagenfurt, Bahnhofstraße 38c/9/1
Tel. 0463/31592 zt.kavalirek@aon.at

Inhaltsverzeichnis

§ 1 Geltungsbereich und Inhalt ... 1
§ 2 Überörtliche und generelle Zielsetzungen der Stadtentwicklung ... 2
§ 3 Generelle Zielsetzungen der räumlichen Entwicklung ... 2
§ 4 Zielsetzungen funktionale Gliederung und Freihaltezonen ... 4
§ 5 Zielsetzungen Wirtschaftsentwicklung und Stärkung Stadtkern Althofen ... 6
§ 6 Festlegung Siedlungsschwerpunkte ... 7
§ 7 Entwicklungsplan ... 8
§ 8 Zielsetzungen räumliche Entwicklung nach Stadtentwicklungsgebieten ... 12
§ 9 Zielsetzungen Baulandmobilisierung, Leerstandsaktivierung und aktive Bodenpolitik ... 16
§ 10 Zielsetzungen Bebauungsstruktur und Ortsgestaltung ... 16
§ 11 Zielsetzungen Bebauungsplanungen ... 18
§ 12 Zielsetzungen Überarbeitung Flächenwidmungsplan ... 19
§ 13 Zielsetzungen infrastrukturelle Ausstattung ... 19
§ 14 Zielsetzungen erneuerbare Energie und Klimawandel ... 20
§ 15 Zielsetzungen Naturschutz – naturräumliche Ausstattung - Landschaftsbild ... 21
§ 16 Zielsetzungen interkommunale Zusammenarbeit ... 22
§ 17 Inkrafttreten, Außerkrafttreten ... 23
ANLAGE 1 PLANSATZ ... 24
Plan 01 Funktionale Gliederung ... 24
Plansatz 02 Entwicklungsplan ... 24
Plan 02 Blattschnitt und Legende ... 24
Plan 02a Althofen Stadtbereich ... 24
Plan 02b Althofen Nord ... 24
Plan 02c Muraniberg ... 24
ANLAGE 2 ERLÄUTERUNG ZU DEN VERORDNUNGSBESTIMMUNGEN ... 30

Projektmitarbeit:
- Mag. Christian Kavalirek (Ortsplaner)
- Mag. Albert Kubec
- Christina Kavalirek

E N T W U R F - V E R O R D N U N G

des Gemeinderates der Stadtgemeinde Althofen
vom xx
Zahl: xx

mit der das **Örtliche Entwicklungskonzept 2027**

für das Gemeindegebiet der Stadtgemeinde Althofen erlassen wird.

Gemäß den Bestimmungen der §§ 9, 10, 12 und Artikel V Abs. (9) des Kärntner Raumordnungsgesetzes (K-ROG 2021), LGBl.Nr. 59/2021, zuletzt geändert durch LGBl.Nr. 11/2026, wird verordnet

1. Abschnitt (Allgemeines)

§ 1 Geltungsbereich und Inhalt

1. Die Verordnung „Örtliches Entwicklungskonzept 2027“ gilt für das Gebiet der Stadtgemeinde Althofen.

2. Die Verordnung besteht aus dem Verordnungstext, der Anlage 1 planlichen Darstellungen bestehend aus Plan 01 Funktionale Gliederung und Plansatz 02 Entwicklungsplan. Die Anlage 2 umfasst die Erläuterungen zu den Verordnungsbestimmungen.

3. Der Planungshorizont für die festgelegten Ziele und Maßnahmen und damit zur planmäßigen Gestaltung und Entwicklung der Stadtgemeinde beträgt 10 Jahre.

4. Sofern in den nachfolgenden Bestimmungen nicht eine Kennzeichnung mit A für Anordnung festgelegt ist, handelt es sich um Planungszielsetzungen (inkl. Unterziele bzw. Maßnahmen), welche, sofern diese im eigenen Wirkungsbereich der Stadtgemeinde gelegen sind, entsprechend personellen und finanziellen Ressourcen sowie mit Bedachtnahme auf Bedarf und Priorität anzustreben sind.

2. Abschnitt (Plannmäßige Entwicklung)

§ 2 Überörtliche und generelle Zielsetzungen der Stadtentwicklung

1. Die planmäßige Gestaltung und Entwicklung der Stadtgemeinde Althofen hat im Rahmen von folgenden sechs übergeordneten Leitfunktionen, für deren Umsetzung die Rahmenbedingungen im eigenen Wirkungsbereich der Stadtgemeinde zu erhalten und zu verbessern sind, zu erfolgen:
   a) Leitfunktion eins ist die Positionierung der Stadt Althofen als das regionale Zentrum für den nördlichen Bezirksbereich St. Veit an der Glan vor allem betreffend den zentralörtlichen Funktionen Einkauf-Nahversorgung-Dienstleistung, Bildung-Kultur-Freizeit, ärztliche Versorgung-Gesundheit und Arbeitsplätze.
   b) Leitfunktion zwei ist die Positionierung der Stadtgemeinde Althofen als der attraktivste Wohnstandort der Region mit kurzen Wegen, leistbaren Wohnungen und Baugründen sowie einem angestrebten Bevölkerungswachstum von ca. 5 % für die nächste Dekade.
   c) Leitfunktion drei ist die Positionierung der Stadtgemeinde Althofen als Gesundheits- und Kur-/Rehastandort von überregionaler Bedeutung.
   d) Leitfunktion vier ist die Erhaltung und Verbesserung der Lebens-, Naherholungs- und Umweltqualität, die Sicherstellung eines hohen Umweltschutzniveaus, ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden sowie die Entwicklung effizienter, kompakter und energiesparender Raumstrukturen.
   e) Leitfunktion fünf ist eine bewusste und aktive Gestaltung der Stadtentwicklung, insbesondere mit einer aktiven Boden- und Betriebsansiedelungspolitik, einer zeitgemäßen Energie-, Mobilitäts- und Grünraumpolitik, einem aktiven Stadtmarketing sowie einer Bedachtnahme auf die Erhaltung eines Planungsspielraumes für nachfolgende Generationen.
   f) Leitfunktion sechs ist der Ausbau der interkommunalen Zusammenarbeit und der interkommunalen Entwicklung.

2. Die planmäßige Entwicklung der Stadtgemeinde hat mit besonderer Bedachtnahme auf die Vorgaben des Entwicklungsprogrammes für den politischen Bezirk St. Veit an der Glan (1983) zu erfolgen, nachdem der zentrale Ort Althofen als Unterzentrum so zu entwickeln ist, dass er vor allem seine regionale Funktion als Entwicklungszentrum für den nördlichen Bereich des Bezirkes erfüllen kann.

3. Bei divergierenden bzw. sich widersprechenden Zielsetzungen, gesetzlichen Bestimmungen bzw. öffentlichen Interessen hat eine sachliche Abwägung mit besonderer Bedachtnahme auf die angestrebte zentralörtliche, wirtschaftliche und einwohnermäßige Weiterentwicklung der Stadt Althofen sowie auf die im Entwicklungsprogramm für den politischen Bezirk St. Veit an der Glan festgelegten Zielsetzungen für das Unterzentrum Althofen zu erfolgen.

§ 3 Generelle Zielsetzungen der räumlichen Entwicklung

1. Erhaltung der kompakten und effizienten Stadtstrukturen mit noch stärkerer Bedachtnahme auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden, insbesondere mit folgenden Unterzielen bzw. Maßnahmen:

a) Forcierung von Innenverdichtung, Nachverdichtung, Revitalisierung bestehender Bausubstanzen, Nutzung Leerstandsflächen und Flächenrecycling. Aktives Leerstandsmanagement und Stadtmarketing der Stadtgemeinde Althofen sowie Erstellung themenspezifischer Masterpläne als Basis für die laufende Umsetzung.
b) Konsequente organische Weiterentwicklung der funktionalen Stadtentwicklungsachsen und Stadtentwicklungsgebiete.
c) Entwicklung der zentrumsnahen Entwicklungspotentiale mit besonderer Bedachtnahme auf den Bedarf leistbares Wohnen, auf Geschoßwohnbauten sowie auf attraktive Grünräume.
d) Reduzierung des Anteils von Einfamilienhausbebauung zugunsten von verdichteten Wohnbauformen (Doppel- und Reihenhäuser) und Geschoßwohnbauten.
e) Mit Bedachtnahme auf die örtlichen Gegebenheiten Reduzierung der durchschnittlichen Größe der Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser.
f) Forcierung von arbeitsplatzintensiven Betrieben und Vermeidung von flächenintensiven Betriebsansiedelungen mit wenigen Arbeitsplätzen.
g) Mit Bedachtnahme auf die örtlichen Gegebenheiten Forcierung von KFZ-Stellplätzen in Tiefgaragen im Zuge der Errichtung von Geschoßwohnbauten (ca. 70 % des Stellplatzbedarfes)
h) Mit Bedachtnahme auf die örtlichen Gegebenheiten Forcierung von KFZ-Stellplätzen in Tief- bzw. Hochgaragen im Zuge von gewerblichen, industriellen bzw. zentralörtlichen Bebauungen.
i) Adaption des generellen Bebauungsplanes gemäß § 11 und bedarfsorientierte Erstellung von Teilbebauungsplänen bzw. von integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanungen.

2. Forcierung von leistbaren Wohnungen und kostengünstigen Baugründen, insbesondere mit folgenden Unterzielen bzw. Maßnahmen:
   a) Aktive Bodenpolitik für alle wesentlichen Stadtentwicklungsfunktionen, wie z.B. Wohnen, zentralörtliche Einrichtungen, Wirtschaft und Erholung-Freizeit.
   b) Bedarfsgerechte Festlegung von Flächen für den gemeinnützigen bzw. förderbaren Wohnbau. Festlegung diesbezüglicher Vorbehaltsflächen im Flächenwidmungsplan bzw. Bedachtnahme auf diesbezügliche Nutzungen in Teilbebauungsplänen und integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanungen.
   c) Zeitlich verschärfte Bebauungsverpflichtung (inkl. Rückkaufsmöglichkeit) bei Verkauf von gemeindeeigenen Grundstücken.

3. Bedachtnahme auf öffentliche Verkehrsanbindungen sowie auf Rad- und Gehweganbindungen (inkl. sonstige fußläufige Anbindungen) im Zuge von raum- und verkehrsrelevanten Entwicklungen.

4. Minimierung der Erschließungskosten von Bauland- und spezifischen Grünlandwidmungen sowie Verbesserung der Wirtschaftlichkeit technischer Infrastruktureinrichtungen, insbesondere mit folgenden Unterzielen bzw. Maßnahmen:
   a) Umsetzung von effizienten und kompakten Raum- und Baustrukturen gemäß Abs. 1.
   b) Überprüfung der Baulandreserven und spezifischer Grünlandwidmungen hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit der Erschließung als eine wesentliche Basis für die Festlegung von Aufschließungsgebieten bzw. für die Rücknahme von baulichen Konsumationsmöglichkeiten.

c) Bei Neuwidmungen von Bauland, von spezifischen Grünlandwidmungen und bei der Freigabe von Aufschließungsgebieten Prüfung der infrastrukturellen Gegebenheiten und Abschätzung der Wirtschaftlichkeit der Erschließung. Bei Bedarf Abschluss von privatwirtschaftlichen Vereinbarungen für die Kostenübernahme von infrastrukturellen Erschließungsmaßnahmen.
d) Einbindung von Infrastrukturplanern bei der Erstellung von raumrelevanten Masterplänen und im Zuge von Umwidmungsverfahren.

5. Vermeidung von Nutzungskonflikten und Verbesserung der Umweltqualität insbesondere mit folgenden Unterzielen bzw. Maßnahmen:
   a) Klare Trennung nicht vereinbarer Nutzungsansprüche. Vermeidung von Nutzungskonflikten unterschiedlicher Funktionen mit gutachterlichen Abklärungen wie z.B. von erforderlichen Abständen, Schutzmaßnahmen und Puffernutzungen.
   b) Fortführung von Nutzungsentflechtungen im Bereich der bestehenden Stadtentwicklungsachsen.
   c) Bedachtnahme auf umweltrelevante Nutzungseinschränkungen und diesbezügliche Abklärungen mit den zuständigen Amtssachverständigen im Vorfeld von Projekten und Umwidmungen.
   d) Die Errichtung von Lärmschutzwänden entlang der Bahn ist nach erfolgter Inbetriebnahme der Koralmbahn zu prüfen.
   e) Keine spezifischen Widmungsfestsetzungen für den Rohstoffabbau.

6. Bedachtnahme auf potentielle Naturgefahren und Vermeidung diesbezüglicher Schadenspotentiale insbesondere mit folgenden Unterzielen bzw. Maßnahmen:
   a) Prüfung und Nachweis der Baulandeignung (inklusive z.B. der Gefährdung durch Hang- bzw. Oberflächenwasser, Versickerungsfähigkeit des Bodens) im Zuge von Umwidmungs- bzw. Bauverfahren.
   b) Reduzierung von versiegelten Flächen und Erhaltung der Versickerungsfähigkeit von Stellplätzen. Umsetzung diesbezüglicher Zielsetzungen auch in den Bebauungsplanungen.
   c) Rückwidmung von Baulandreserven in relevanten Gefährdungsbereichen bzw. Festlegung von Aufschließungsgebieten, wenn absehbar eine wirtschaftliche Herstellung der Baulandeignung binnen 10 Jahre erfolgen kann. Aufschließungsgebiete können auch als umgehende Reaktion auf eine nicht gegebene Baulandeignung festgesetzt werden.
   d) Erstellung und Umsetzung Hochwasserschutzprojekt Gurk und Ledererbach (inkl. Hochwasserfreistellung von betroffenen Siedlungsbereichen und Baulandpotentialen).

7. Keine Festlegung von Baulandwidmungen für Freizeitwohnsitznutzungen.

8. Erhaltung und Sicherung wesentlicher Naherholungsgebiete, Biotope, Grünzonen und Grünverbindungen insbesondere gemäß § 4 Abs. 4 und § 15 Abs. 3.

§ 4 Zielsetzungen funktionale Gliederung und Freihaltezonen

1. Mit der funktionalen Gliederung des Gemeindegebietes und hierbei vor allem mit der Festlegung von Vorrangstandorten für unterschiedliche raumwirksame Funktionen (inklusive Freiraumflächen) erfolgt eine Bedachtnahme, insbesondere auf folgende im öffentlichen Interesse gelegene Zielsetzungen zu erfolgen:

a) Effiziente Nutzung bzw. Inwertsetzung der Standortpotentiale.
b) Entsprechend der Zentrenhierarchie und den Standortpotentialen Sicherstellung von Abrundungs- bzw. Erweiterungsmöglichkeiten für die entwicklungsrelevanten Funktionen wie Wohnen, Wirtschaft, zentralörtliche Einrichtungen und Erholung-Freizeit.
c) Minimierung von Nutzungskonflikten und von naturräumlichen Schadenspotentialen.
d) Minimierung von infrastrukturellen Kosten.
e) Erhaltung wesentlicher Naturraum-, Landschafts- und Naherholungspotentiale.
f) Erhaltung der landwirtschaftlichen Produktionsfunktion mit Bedachtnahme auf die angestrebte Stadtentwicklung sowie auf die regionalen Gegebenheiten, Strukturen und Entwicklungspotentiale.

2. A: Als funktionale Vorrangstandorte werden gemäß symbolischer Darstellung in Plan 01 Funktionale Gliederung wie folgt festgesetzt:
   a) Hauptort/Zentrum (alle innerstädtisch relevanten Funktionen): Stadtzentrum Althofen mit den angrenzenden Wohngebieten.
   b) Ortschaft/Subzentrum mit zentralörtlicher Funktion: Stadtbereich südlich und westlich der Eishalle/Freizeitzentrum
   c) Ortschaft mit Entwicklungsfähigkeit/Ergänzungsstandort Hauptort – Wohnfunktion: Meiselhofsiedlung, Prechtlhofsiedlung, Treibach-Krumfelden, Wohnsiedlung westlich Kurhügel/Moorweg.
   d) Ortschaft mit Entwicklungsfähigkeit/Ergänzungsstandort Hauptort – dörfliche Mischfunktion und Wohnen: Aich
   e) Gewerblich-industrielle Funktion: Treibach (Bereich TIAG), Althofen Süd - westlich der Bahn (v.a. Tilly und TIAG)
   f) Gewerbliche Funktion: Althofen Süd (östlich der Bahn) und Althofen Nord (Bereich Flextronics).
   g) Sonderfunktion: „Kurhügel“ (Kur/Reha/Gesundheit); Altstadt Althofen (Mischfunktion Wohnen, zentralörtliche Einrichtungen, Tourismus); Töscheldorf (Nachnutzung ehemaliger Schulstandort), Gut Krumfelden (gewerblicher Tourismus, öffentliche Einrichtungen, Baulandmodell).
   h) Sportfunktion: Sportplatz Treibach. Das Sport-/Freizentrum Althofen (inkl. Eis-/Stadthalle) ist Bestandteil des festgelegten Subzentrums.

3. Im öffentlichen Interesse gelegene zentralörtliche Funktionen sind in allen Vorrangstandorten zulässig.

4. A: Als Freihaltezonen mit besonderer Bedeutung werden wie folgt festgesetzt:
   a) Grüngürtelschutzzone Altstadthügel (Schutz Orts- und Landschaftsbild) gemäß Pos. Nr. 59 und § 15 Abs. 3.
   b) Kalvarienberg und Lorberkogel (Naherholungsfunktion, Schutz Orts- und Landschaftsbild) gemäß Pos. Nr. 67 bzw. 14.
   c) Park Töscheldorf (Naherholungsfunktion, Grüngürtel) gemäß Pos. Nr. 23.
   d) Dachberg (Naherholungsfunktion, Landschaftsbild, naturräumliche Vorrangzone). Organische bauliche Abrundungen und Erweiterungen haben sich auf Basis von raumordnungsfachlichen Einzelfallprüfungen auf das Kur-/Rehazentrum und untergeordnet auf bestehende landwirtschaftliche Betriebe zu beschränken.
   e) Natura 2000-Gebiet (Althofener Moor) und dessen direktes Umfeld (keine weiteren Bebauungen im unmittelbaren Nahbereich).
   f) Grünverbindung nördlich des Althofener Moors gemäß Pos. Nr. 16.

g) Retentionsraum Ledererbach. Kombinierte Vorrangzone Agrar-, Natur- und Retentionsraum gemäß Pos. Nr. 36.
h) Vorrangzone Agrarraum nördlich der Stadt Althofen bis Rabenstein gemäß Abgrenzung Entwicklungsplan Plansatz 02. Die Vorrangzone umfasst auch den Wildtierkorridor.

5. Flächen, welche gemäß § 7 Entwicklungsplan nicht für spezifische Bebauungen bzw. Nutzungen vorgesehen sind, sind von Bebauungen generell frei zu halten.

§ 5 Zielsetzungen Wirtschaftsentwicklung und Stärkung Stadtkern Althofen

1. Erhaltung und Verbesserung der Rahmenbedingungen für die Wirtschaftsentwicklung in allen Wirtschaftssektoren und hierbei insbesondere für arbeitsplatzintensive Betriebe.

2. Stärkung des Industrie- und Gewerbestandortes insbesondere mit folgenden Unterzielen bzw. Maßnahmen:
   a) Aktive Boden- und Betriebsansiedelungspolitik und aktives Stadtmarketing der Stadtgemeinde Althofen.
   b) Weiterentwicklung der funktionalen gewerblich/industriellen Stadtentwicklungsachsen. Nutzungsentflechtung in diesen Achsen zugunsten der gewerblich/industriellen Funktion.
   c) Teilumlegung der Eisenstraße zum Zwecke der Zusammenlegung des Industrieareals Tilly.
   d) Vermeidung von heranrückender Wohnbebauung an Gewerbe-/Industriebetriebe bzw. gutachterliche Abklärung des erforderlichen Abstandes.

3. Stärkung der Einkaufs-, Dienstleistungs- und Bildungsstadt Althofen und Stärkung des Stadtkerns Althofen insbesondere mit folgenden Unterzielen bzw. Maßnahmen:
   a) Aktives Leerstandsmanagement und aktives Stadtmarketing der Stadtgemeinde Althofen. Laufende Aktualisierung der Leerstandserhebung.
   b) Zeitgemäße Weiterentwicklung des regionalen Schulstandortes und Prüfung Errichtung einer HTL.
   c) Baulandneuwidmungen sind hinsichtlich deren Auswirkungen auf den Stadtkern und hinsichtlich einer Nullvariante zu prüfen und hinsichtlich den unterschiedlichen öffentlichen Interessen entsprechend abzuwägen.
   d) Anbindung des Siedlungsbereiches Krumfelden mit einer Bahnunterführung (KFZ und Rad-/Gehweg).
   e) Verbesserung der Anbindung des Bahnhofes zum Stadtkern mit barrierefreiem Aufzug.
   f) Forcierung von Veranstaltungen im Bereich des neu gestalteten Hauptplatzes.
   g) Gestaltung der Gebäudefront im Bereich Hauptplatz.
   h) Nachverdichtung bzw. Flächenrecycling mit multifunktionalen Geschäfts-/Wohnhäusern bzw. mit Geschoßwohnbauten auf Basis einer Masterplanstudie.
   i) Flächenrecycling ehemaliges Kinoareal als multifunktionales Geschäfts- und Wohnhaus.
   j) Parkplatzmanagement im Stadtgebiet.
   k) Generelle touristische Frequenzsteigerung mit z.B. Ganzjahresnutzung Stadt-/Eishalle, Belebung Altstadt und Errichtung Hotel.
   l) Weiterentwicklung des Wohnstandortes Stadtkern und Stadtgebiet Althofen mit besonderer Bedachtnahme auf flächensparende Wohnbauformen und Baulandmodelle.
   m) Die 2023 erfolgte Abgrenzung des Stadtkerns ist bei einer dynamischen Stadtentwicklung zu evaluieren und gegebenenfalls an die aktuellen Gegebenheiten und Zielsetzungen anzupassen.

4. Stärkung des Kur- und Rehastandortes sowie des Fremdenverkehrs insbesondere mit folgenden Unterzielen bzw. Maßnahmen:
   a) Ermöglichung von organischen baulichen Erweiterungsmöglickeiten im Bereich des Kurhügels für die Bereiche Kur, Reha und Gesundheit.
   b) Erstellung und Umsetzung Masterplan Belebung Altstadt als Ausflugszielpunkt (z.B. Museum, Kultur, Gastronomie).
   c) Zeitgemäße Adaption und Erweiterung des Auer von Welsbach Museums.
   d) Zeitgemäße Weiterentwicklung des Freizeitzentrums entsprechend dem Bedarf.
   e) Entwicklung der Stadt-/Eishalle zum Ganzjahresbetrieb.
   f) Umsetzung Projekt Gesundheitsresort bzw. alternative gewerblich-touristische Entwicklung im Bereich Gut Krumfelden.
   g) Errichtung Hotel im Stadtgebiet (Innenstadt, Nahbereich Altstadt bzw. Nahbereich zur Eishalle).
   h) Laufende Umsetzung und Evaluierung des Tourismuskonzeptes.

5. Aktives Entgegenwirken der Problematik des weitgehend „leergefegten Arbeitskräftepotentials“, insbesondere mit folgenden Unterzielen bzw. Maßnahmen:
   a) Verstärkte Errichtung von leistbaren und attraktiven Wohnungen (inkl. Kleinwohnungen) und weiterhin Umsetzung von Baulandmodellen.
   b) Gemeinsame Bewerbung (Stadtgemeinde und Betriebe) des attraktiven Arbeits- und Wohnstandortes Stadt Althofen.
   c) Erhaltung und Ausbau öffentlicher Verkehrsverbindungen.

6. Sicherstellung der Rahmenbedingungen für die Erhaltung landwirtschaftlicher Betriebe als Produktionsbetriebe insbesondere mit folgenden Unterzielen bzw. Maßnahmen:
   a) Erhaltung der Aktionsfreiheit von landwirtschaftlichen Betrieben.
   b) Erweiterung von Hofstellen und Auslagerung von Hofstellen aus dem Siedlungsverband mit raumordnungsfachlicher Einzelfallprüfung.
   c) Festlegung von zonalen Vorrangflächen für den Agrarraum bzw. von Flächen, welche von Bebauungen grundsätzlich freizuhalten sind.

§ 6 Festlegung Siedlungsschwerpunkte

1. A: Als Siedlungsschwerpunkte gelten die in § 4 Abs. 2 festgelegten Vorrangstandorte, welche in Plan 01 symbolisch dargestellt sind.

2. A: Die räumliche Abgrenzung der Siedlungsschwerpunkte ist im Plansatz 02 Entwicklungsplan als symbolische Linie festgelegt.

3. A: Für die räumliche Entwicklung, wie insbesondere für Baulandumwidmungen, sind die festgelegten Siedlungsaußengrenzen und die Zielsetzungen der Positionsnummern maßgebend, nicht die symbolisch festgesetzte Außenlinie der Siedlungsschwerpunkte.

4. A: Bei Baulandwidmung ist im Bedarfsfall mit einer raumordnungsfachlichen Einzelfallprüfung abzuklären, ob Zweck und Art der Baulandwidmung dem funktionalen Siedlungsschwerpunkt entsprechen.

§ 7 Entwicklungsplan

1. A: Der Plansatz 02, welcher als Teil der Anlage 1 integrierender Bestandteil der Verordnung ist, wird als Entwicklungsplan festgesetzt.

2. Positionsnummern, welche integrierender Bestandteil des Entwicklungsplanes sind, sind im Plansatz 02 verortet und werden als Planungszielsetzung wie folgt festgesetzt:
   - 1 Bauliche Erweiterungen ausschließlich für das Kur- und Rehazentrum sowie für gesundheitliche Ergänzungseinrichtungen (keine Wohnbebauungen, Widmung Bauland Sondergebiet).
   - 2 Vermeidung von weithin einsehbaren Erweiterungen der PV-Freiflächenanlage (Schutz des Orts- und Landschaftsbildes).
   - 3 Nicht belegt.
   - 4 Standorteignung ausschließlich gemäß Pos. Nr. 1 und für Personalwohnungen. Umwidmung in Bauland Sondergebiet.
   - 5 Versickerungsbecken. Rückwidmung Bauland Wohngebiet (keine Standorteignung für Bebauungen, Erhaltung Grünverbindung, Vermeidung einer Zersiedelung).
   - 6 Multifunktionale Entwicklung mit Bedachtnahme auf Lärmschutzmaßnahmen zur Stadt-/Eishalle und zur Silberegger Straße bzw. zum angrenzenden Gewerbegebiet. Umwidmungen mit integrierter Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung bzw. auf Basis Masterplan. Zielfunktionen: betreutes/betreubares Wohnen, Pflegeheim, Hotel, Gastronomie, Dienstleistungsbetriebe, Baulandmodell Wohnen, Haupterschließungsstraße mit Rad-/Gehweg, lineare hochwüchsige Bepflanzungen entlang der Silberegger Straße und der Eisenstraße. Bedachtnahme auf eine abgestufte Höhenentwicklung zum im Osten angrenzenden Einfamilienhaussiedlungsgebiet.
   - 7 Sanierung und ökologische Ausgestaltung des Versickerungsbeckens Ledererbach im Zuge eines wasserbautechnischen Projektes bzw. im Zuge von umweltrelevanten Ausgleichsmaßnahmen.
   - 8 Nicht belegt.
   - 9 Widmung und Nutzung ausschließlich als spezifische Grünlandfunktion. Vermeidung von negativen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und des angrenzenden Natura 2000 Gebietes.
   - 10 Innerstädtisches Entwicklungsgebiet. Abklärung funktionale Entwicklung auf Basis Masterplan (z.B. Geschoßwohnbau im Anschluss an den Stadtkern, zentralörtliche Einrichtungen vor allem entlang der Silberegger Straße, Gewerbe zur Bahn hin). Umwidmungen mit integrierter Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung und auf Basis von Baulandmodellen und lärmtechnischen Abklärungen.
   - 11 Verlagerung der Wohnfunktion (Strukturbereinigung/Nutzungsentflechtung zugunsten einer zonalen gewerblichen Funktion entlang der Krappfelder Straße).
   - 12 Prüfung Umstrukturierung der gewerblichen Nutzung zwischen Lastenstraße und Bahn in Büro-, Handels-, Freizeit- und Wohnnutzungen. Besondere Bedachtnahme auf Lärmimmissionen der Bahn und Vermeidung von Nutzungskonflikten zu bestehenden Wohnbebauungen. Umwidmung mit integrierter Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung.
   - 13 Zonale Umstrukturierung in Bauland Wohngebiet nach Auflassung der landwirtschaftlichen Betriebsfunktion (Nutzungsentflechtung zugunsten der Wohnfunktion).
   - 14 Erhaltung des Lorberkogels als innerstädtische Grüninsel und Ausbau der Naherholungsfunktion.

15 Standortabrundung der Schrebergartensiedlung mit raumordnungsfachlicher Einzelfallprüfung nach erfolgter Bebauung der Schrebergartensiedlung Süd möglich.
16 Erhaltung der Grünverbindung (Biotopvernetzung, Tierkorridor, Trennung von Siedlungsräumen, Oberflächenwasserverbringung) im unmittelbarem Vorfeld des Natura 2000-Gebietes Althofener Moor.
17 Auf Basis Masterplan und integrierter Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung vorrangig zu entwickelnder zentrumsnaher Stadtbereich mit besonderer Berücksichtigung von Geschoßwohnbauten (bevorzugt gemeinnütziger Wohnbau), adäquaten öffentlichen Park-/Grünflächen (zentrumsnahes Naherholungsgebiet), Einbeziehung des Baumbestandes und Bedachtnahme auf Ausgleichsmaßnahmen für allfällige Inanspruchnahmen von Streuobstwiesen.
18 Organisches innerstädtisches Zusammenwachsen auf Basis Masterplan, Baulandmodell und integrierter Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung. Bedachtnahme auf den Bedarf von zentralörtlichen Einrichtungen entlang der Friesacher Straße, auf zentrumsnahen Geschoßwohnbauten, auf verdichtete Flachbauten, auf Einfamilienhauswohnbauten im Randbereich (höhenmäßig abgestufte Entwicklung) und auf großzügigen Grünraumgestaltungen.
19 Aktuell keine funktionale Belegung. Erstellung Masterplan und funktionale Belegung gemäß Entwicklungsbedarf der Stadtgemeinde Althofen nach erfolgter Auffüllung ausgewiesener Bebauungspotentiale. Umwidmung mit integrierter Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung und auf Basis eines Baulandmodelles.
20 Abrundung bzw. Erweiterung Baulandmodell Siedlung Krumfelden auf Basis eines lärmtechnischen Gutachtens, Masterplan (inkl. Berücksichtigung Grünanlagen, Naherholungsgebiet und Gemeinbedarfseinrichtungen) und mit integrierter Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung. Prüfung zusätzliche Verkehrserschließung unter der Bahn (Anbindung an das Stadtzentrum Althofen) und Schrebergartensiedlung für den Bereich zwischen den Bahnlinien.
21 Eine Änderung der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung „Gut Krumfelden Gesundheitsresort 01/2020“ sollte ausschließlich für zumindest gleichwertige öffentliche Interessen, wie z.B. gewerblicher Tourismus, Baulandmodell, gemeinnütziger Wohnbau und zentralörtliche Einrichtungen erfolgen. Basis der Entwicklung: Masterplan, Baulandmodell für Wohnbebauungen und integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung.
22 Organische Siedlungserweiterung bei fehlenden Baulandverfügbarkeiten. Basis der Entwicklung: Baulandmodell Wohnen, Masterplan und integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung. Keine gleichzeitige Entwicklung mit Wohnbebauungen im Bereich der Pos. Nr. 17 und 18.
23 Erhaltung und Gestaltung der Parkanlage Töscheldorf als Naherholungsgebiet mit dem Schwerpunkt Naturspielplatz.
24 Umnutzung und Abrundung des ehemaligen Schulstandortes Töscheldorf für z.B. Wohnen, Arbeiten, Tourismus, zentralörtliche Einrichtungen und Bildung auf Basis Masterplan und integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung (inkl. Einbeziehung des Denkmalschutzes).
25 Nachverdichtung mit Geschoßwohnbau bzw. verdichteten Flachbau.
26 Sofern ein Hotel südlich der Stadt-/Eishalle realisiert wird, ist die gegenständliche Baulandwidmung wieder in die spezifische Grünlandwidmung Sport – Freizeitanlage überzuführen. Nutzung gemäß Zielsetzung Pos. Nr. 38.
27 Rückwidmung Bauland Industriegebiet im Brunnenschutzgebiet.

28 Vermeidung von Bergbautätigkeiten mit unmittelbarer Sichtbeziehung zum Kur- und Rehazentrum und zur Stadt Althofen.
29 Organische Siedlungserweiterung bei fehlenden Baulandverfügbarkeiten. Basis der Entwicklung: Masterplan, Baulandmodell und integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung. Eine Abklärung mit dem fachlichen Naturschutz sowie der Nachweis der Baulandeignung und der ordnungsgemäßen Verkehrserschließung haben vor der Einleitung eines Umwidmungsverfahrens zu erfolgen.
30 Erhaltung des historisch wertvollen baulichen Juwels Alter Markt und Forcierung multifunktionaler Funktionen. Wiederbelebung der Altstadt (z.B. Wohnen, Gastronomie, Tourismus, Kultur, Kunstgewerbe).
31 Detailplanung Verkehrsanbindung an die Silberegger Landesstraße und Schaffung begrünte Torsituation. Bedachtnahme auf eine Doppelnutzung Grünfläche und Retentionsraum.
32 Erhaltung Erweiterungsbereich Friedhof gemäß Festlegung FLÄWI. Neubeurteilung gemäß Bedarf im Zuge der nächsten ÖEK-Überarbeitung.
33 Raumordnungsfachlicher Eignungsstandort PV-Freiflächenanlage (Deponie Roßwiese).
34 PV-Freiflächenanlage auf Baulandwidmungen (Gewerbe bzw. Industrie). Funktionale Fehlentwicklung. Vor weiteren Baulanderweiterungen für die TIAG sind diese Flächen widmungsgemäß (gewerblich bzw. industriell zu bebauen). Eine Umwidmung in Bauland Industriegebiet ist an eine integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung bzw. an einen Teilbebauungsplan (jeweils mit Einschränkung von Emissionen - Bedachtnahme auf die Wohnanrainer) gebunden.
35 Verlagerung der Wohnfunktion (Nutzungsentflechtung) zugunsten einer gewerblichen Entwicklung.
36 Retentionsraum Ledererbach. Kombinierte Vorrangzone Agrar-, Natur- und Retentionsraum.
37 Organische und zeitgemäße interkommunale Erweiterung der bestehenden Sportanlage.
38 Keine Flächenverkleinerung des Sport- und Freizeitzentrums Althofen für funktional fremde Nutzungen wie insbesondere Wohnnutzungen. Zeitgemäße und dem Bedarf entsprechende Weiterentwicklung der Anlage und Ganzjahresnutzung der Eis-/Stadthalle.
39 Funktionale Trennung (z.B. Grünkeil, Naherholungsgebiet) der Gewerbe-/Industriefunktion mit der Wohnfunktion auf gutachterlicher Basis.
40 Erweiterung Baulandmodell Siedlung Krumfelden nach erfolgter innerörtlicher Verdichtung entsprechend den Vorgaben Pos. Nr. 20.
41 Verlegung Eisenstraße zwecks Zusammenlegung Werksareal Tilly.
42 Detailprüfung zonale Widmungsüberführung in das Bauland Wohngebiet.
43 Eine Abrundung bzw. Erweiterung der Meiselhofsiedlung ist unter folgenden Voraussetzungen möglich: Baulandmodell, integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung mit Festlegung von Flächen für den verdichteten Flachbau, Nachweis bzw. Herstellung der Baulandeignung mit entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen und Erhaltung der sonstigen Flächen als Vorrangzone Natur- bzw. Agrarraum.
44 Prüfung Siedlungsabrundung als Baulandmodell im Zuge einer Entwicklung im Bereich Pos. Nr. 18.
45 Nachnutzung Bergbauflächen für spezifische Grünraumnutzungen wie z.B. Grünschnittdeponie und PV-Freiflächenanlage.
46 Zentralörtlicher Funktionsbereich Siedlung Krumfelden. Errichtung z.B. von KIGA, KITA, KSP und Nahversorger/Café.
47 Abrundung Siedlungsbereich bzw. Entwicklung als Naherholungszone auf Basis Masterplan (inkl. Einbeziehung BFI und fachlichen Naturschutz).

48 Vermeidung von Nutzungskonflikten zwischen der Wohnfunktion und gewerblichen Nutzungen.
49 Potentieller Standort PV-Freiflächenanlage.
50 Gewerbliches bzw. industrielles Verdichtungspotential (ehemaliges Umspannwerk). Fortführung der Baumbepflanzung entlang der Krappfelder Straße und Eisenstraße.
51 Erhaltung des bestehenden Immissionsschutzgürtels zwischen der Wohn- und Gewerbe-/Industriefunktion. Geringfügige räumliche Adaptionen ausschließlich mit fachlicher Abklärung von Nutzungskonflikten. Vermeidung von immissionstechnischen Verschlechterungen für die Wohnanrainer im Zuge von Umwidmungen.
52 Gewerbliches bzw. industrielles Verdichtungspotential. Prüfung ringförmige Erschließung. Umwidmung in Bauland Gewerbe- bzw. Industriegebiet mit integrierter Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung.
53 Verlagerung der landwirtschaftlichen Funktion zugunsten von zentralörtlichen Einrichtungen und der Wohnfunktion. Entwicklung auf Basis Masterplan.
54 Immissionsschutzzone zwischen Wohn- und Gewerbefunktion. Aufwertung mit hochwüchsigen Bepflanzungen. Emissionsneutrale Nutzungen (Bebauungen) sind im Einzelfall mit Einbeziehung fachlicher Abklärung von Nutzungskonflikten zu prüfen.
55 Baulandwidmungen für die Wohnfunktion sind an fachliche Abklärung von Nutzungskonflikten mit den angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieben gebunden.
56 Vermeidung von immissionstechnischen Verschlechterungen für die Anrainer im Zuge von Umwidmungen.
57 Standorteignung zentralörtliche Funktion im Bereich Kreisverkehr Stadt-/Eishalle. Adaption integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung bei konkreter, hochwertiger und im öffentlichen Interesse liegender Betriebsansiedelung. Die im gegenständlichen Bereich erfolgte kleinteilige Grundstücksaufsplittung hat eines der besten Standortpotentiale der Stadtgemeinde Althofen konterkariert.
58 Gewerbliches bzw. industrielles Verdichtungspotential (Baulandreserve).
59 Erhaltung der Grüngürtelschutzzone. Keine Erweiterung von Baulandwidmungen bzw. von spezifischen Grünlandwidmungen mit Bebauungsmöglichkeiten. Bestandsberichtigungen siehe § 15 Abs. 3.
60 Die Hochwasserfreistellung liegt im öffentlichen Interesse (Siedlungsentwicklung hat Vorrang). Verlagerung des Retentionsraumes auf den südlichen Bereich (Doppelnutzung als Grünfläche/Erholungsbereich) bzw. östlich Richtung Versickerungsbecken.
61 Prüfung geringfügige Erweiterung Punktwidmung Bauland Dorfgebiet bzw. spezifische Grünlandwidmung mit Abklärung der Baulandeignung.
62 Symbolische Darstellung Grün-/Waldpuffer (Immissionsschutz) zwischen Gewerbe- und Wohngebiet. Abklärung konkrete Ausformung in Verbindung mit baulichen Schutzmaßnahmen. Ein optischer und funktionaler Pufferbereich ist jedenfalls zu erhalten.
63 Umstrukturierung in das Bauland Wohngebiet. Fachliche Prüfung der Zuordnung in eine Bebauungszone des generellen Bebauungsplanes erforderlich.
64 Eine Abrundung der Wohnfunktion ist bei Nachweis der Baulandeignung mit Teilbebauungsplan (z.B. Sicherstellung der Vermeidung von ortsbildprägenden Stützmauern) bzw. als Vorhaben gemäß § 45 des K-ROG 2021 zulässig. Der Maßstab für die Bebauung ergibt sich durch die im Norden angrenzenden Bebauungen.
65 Sicherstellung der Waldinsel als zentrumsnahes Naherholungsgebiet in Form einer naturnahen Parkanlage. Umwidmung in Grünland Parkanlage.
66 Umwidmung in Bauland Dorfgebiet mit raumordnungsfachlicher Einzelfallprüfung.

67 Erhaltung Naherholungsgebiet Kalvarienberg. Keine weiteren Bebauungen (gilt auch für spezifische Grünlandbebauungen). Prüfung Festlegung Landschaftsschutzgebiet (inkl. Einbeziehung Grüngürtelschutzzone Altstadt).

3. Die im Plansatz 02 festgelegten Siedlungsaußengrenzen sind, unter Berücksichtigung der Positionsnummern, verbindlich. Eine geringfügige Überschreitung der festgelegten Siedlungsaußengrenzen für untergeordnete Funktionen, wie z.B. für Nebengebäude oder Carports, ist mit positiver raumordnungsfachlicher Einzelfallprüfung möglich. Für Wohngebäude udgl. ist eine geringfügige Überschreitung mit einer raumordnungsfachlichen Einzelfallprüfung dann zulässig, wenn sich wesentliche Grundlagen der Beurteilung und hierbei insbesondere von Nutzungseinschränkungen wie z.B. Gefährdungsbereichen, Schutzgebieten oder von Infrastruktureinrichtungen wie z.B. Leitungsstränge und Straßenverläufe geändert haben.

4. Für spezifische Grünlandwidmungen, für Bauland Sondergebiete, für die Neuerrichtung, die Erweiterung bzw. die Umnutzung von Hofstellen udgl. werden im Entwicklungsplan im Regelfall keine konkreten räumlichen Festlegungen getroffen. Für diesbezügliche Vorhaben und für die zum Zeitpunkt der Erstellung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes nicht absehbar gewesenen und im öffentlichen Interesse liegenden Entwicklungen, wie insbesondere für zentralörtliche Einrichtungen sowie für infrastrukturell und wirtschaftlich erforderliche bzw. relevante Vorhaben, sind Umwidmungen an eine positive raumordnungsfachliche Einzelfallprüfung gebunden.

§ 8 Zielsetzungen räumliche Entwicklung nach Stadtentwicklungsgebieten

1. Entwicklung des Stadtzentrums von Althofen zum multifunktionalen und zentralörtlichen Zentrum der Region. Ergänzend zu § 5 Abs. 3 werden insbesondere folgende Maßnahmen bzw. Unterziele festgelegt:
   a) Prüfung Umstrukturierung der gewerblichen Nutzung zwischen Lastenstraße und Bahn (Pos. Nr. 12) in Büro-, Handels-, Freizeit- und Wohnnutzungen. Besondere Bedachtnahme auf Lärmimmissionen der Bahn und Vermeidung von Nutzungskonflikten zu bestehenden Wohnbebauungen. Umwidmung mit integrierter Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung.
   b) Entwicklung der Pastner-Gründe (Pos. Nr. 17) auf Basis Masterplan und integrierter Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung. Vorrangig zu entwickelnder zentrumsnaher Stadtbereich mit besonderer Berücksichtigung von Geschoßwohnbauten (insbesondere gemeinnütziger Wohnbau), adäquaten öffentlichen Park-/Grünflächen (zentrumsnahes Naherholungsgebiet) sowie Einbeziehung des bestehenden Baumbestandes und Bedachtnahme auf Ausgleichsmaßnahmen für allfällige Inanspruchnahmen von Streuobstwiesen.
   c) Organisches innerstädtisches Zusammenwachsen (Pos. Nr. 18) mit dem Weiler Aich auf Basis Masterplan, Baulandmodell und integrierter Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung. Bedachtnahme auf den Bedarf von zentralörtlichen Einrichtungen entlang der Friesacher Straße, auf zentrumsnahen Geschoßwohnbauten, auf verdichtete Flachbauten, auf Einfamilienhauswohnbauten im Randbereich (höhenmäßig abgestufte Entwicklung) und auf großzügigen Grünraumgestaltungen.
   d) Erweiterung des Stadtzentrums Richtung Süden gemäß Pos. Nr. 10.

2. Entwicklung der historischen Altstadt (inkl. Kalvarienberg) insbesondere mit folgenden Maßnahmen bzw. Unterzielen:

a) Erhaltung des charakteristischen Erscheinungsbildes des sensiblen und weithin sichtbaren Stadtbereiches.
b) Erhaltung der baulichen Einzigartigkeit des Alten Marktes (Haager Schutzzone), funktionale Wiederbelebung (z.B. Wohnen, Gastronomie, Kunst-Kultur, Museen) und Parkplatzkonzept auf Basis einer Masterplanstudie.
c) Abklärung mit dem Bundesdenkmalamt bzw. der Ortsbildpflegekommission bei orts- und landschaftsbildprägenden baulichen Veränderungen.
d) Vermeidung von Baulandwidmungen (ausgenommen punktuelle Richtigstellungen entsprechend dem konsensmäßigen Baubestand gemäß Naturbestandsaufnahme) und restriktive Handhabe von spezifischen Grünlandwidmungen mit Bebauungsmöglichkeiten (Bedachtnahme auf Sichtbarkeiten und Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild).
e) Erhaltung der Grüngürtelschutzzone gemäß § 15 Abs. 3.

3. Entwicklung der Meiselhofsiedlung insbesondere mit folgenden Maßnahmen bzw. Unterzielen:
   a) Vorrangig Auffüllung und Nachverdichtung (Doppelwohnhäuser, Reihenhäuser) der wenigen Baulandreserven und Baulandpotentialflächen der Einfamilienhaussiedlung
   b) Erhaltung der weitgehend einheitlichen Höhenentwicklung.
   c) Reduzierung der großzügigen Siedlungserweiterungsmöglichkeiten (variable Siedlungsaußengrenze) des ÖEK 2017 südlich der Eisenstraße zugunsten der Funktionen Landwirtschaft, Naturraum und Rückhaltebereich Ledererbach.
   d) Siedlungserweiterung bzw. Siedlungsabrundung gemäß Pos. Nr. 43.

4. Entwicklung der Prechtlhofsiedlung und des Unteren Marktes insbesondere mit folgenden Maßnahmen bzw. Unterzielen:
   a) Keine weitere Siedlungsentwicklung im Bereich der Grüngürtelschutzzone (Pos. Nr. 59), im Nahbereich zum Europaschutzgebiet Althofener Moor und Erhaltung des naturräumlich bedeutenden Grünkeils (Pos. Nr. 16).
   b) Erhaltung und Ausbau von zentralörtlichen Funktionen im ehemaligen Stadtsubzentrum Unterer Markt.
   c) Organische Erweiterung der Prechtlhofsiedlung Richtung Norden (Pos. Nr. 29) bei fehlenden Baulandverfügbarkeiten. Basis der Entwicklung: Masterplan, Baulandmodell und integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung. Eine Abklärung mit dem fachlichen Naturschutz sowie der Nachweis der Baulandeignung und der ordnungsgemäßen Verkehrserschließung haben vor der Einleitung eines Umwidmungsverfahrens zu erfolgen.

5. Entwicklung des Siedlungsbereiches Treibach – Krumfelden insbesondere mit folgenden Maßnahmen bzw. Unterzielen:
   a) Nutzungsentflechtung von Wohnsiedlungsbereichen im Werksareal zugunsten einer emissionsarmen gewerblichen/Industriellen Funktion (Pos. Nr. 35).
   b) Erhaltung des bestehenden Immissionsschutzgürtels zwischen der Wohn- und Gewerbe-/Industriefunktion (z.B. Pos. Nr. 51). Geringfügige räumliche Adaptionen ausschließlich mit fachlicher Abklärung von Nutzungskonflikten.. Vermeidung von emissionstechnischen Verschlechterungen für Wohnanrainer im Zuge von Umwidmungen.
   c) Nutzung der Nachverdichtungspotentiale im Bereich der Geschoßwohnbauten alte Werkssiedlung. Dies insbesondere im Bereich der Pos. Nr. 25.
   d) Erhaltung, Verjüngung und Errichtung von Windschutzgürteln, welche auch der Trennung von Siedlungsbereichen dienen.
   e) Verbesserung der zentralörtlichen Ausstattung für den Siedlungsbereich Treibach-Krumfelden gemäß Pos. Nr. 46.

f) Organische Abrundung und Erweiterung der Neubausiedlung Krumfelden (Pos. Nr. 20) auf Basis Masterplan mit besonderer Bedachtnahme auf Lärmimmissionen Bahn und S37, auf Grün- und Erholungsflächen, auf den Bedarf von zentralörtlichen Einrichtungen, mehrgeschoßige Wohnbebauungen, verdichteten Flachbau und Einfamilienhauswohnbebauungen. Prüfung Bedarf Errichtung Schrebergartensiedlung im Siedlungsrandbereich.
g) Prüfung Untertunnelung der Bahn und damit direkte Anbindung an die L82a und das Zentrum (KFZ Verkehr und Rad-/Gehweg) und Festlegung eines Freihaltebereiches für die Umsetzung.
h) Entwicklung Gut Krumfelden gemäß Pos. Nr. 21.

6. Entwicklung des Bereiches um den Kreisverkehr und die Stadt-Eishalle insbesondere mit folgenden Maßnahmen bzw. Unterzielen:
   a) Mit Bedachtnahme auf den Stadtkern Althofen Weiterentwicklung als zentralörtliches Subzentrum.
   b) Entwicklung südlich der Eishalle gemäß Pos. Nr. 6. Multifunktionale Entwicklung mit Bedachtnahme auf Lärmschutzmaßnahmen zur Stadt-/Eishalle und zur Silberegger Straße bzw. zum angrenzenden Gewerbegebiet. Umwidmungen mit integrierter Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung bzw. auf Basis Masterplan. Zielfunktionen: betreutes/betreubares Wohnen, Pflegeheim, Hotel, Gastronomie, Dienstleistungsbetriebe, Baulandmodell Wohnen, Haupterschließungsstraße mit Rad-/Gehweg, lineare hochwüchsige Bepflanzungen entlang der Silberegger Straße und der Eisenstraße. Bedachtnahme auf eine abgestufte Höhenentwicklung zum
   c) Hochwasserfreistellung gemäß Pos. Nr. 60 des südlichen Bereiches und Errichtung einer Naherholungsanlage (z.B. Doppelnutzung mit Retentionsraum).

7. Entwicklung des Bereiches Kurhügel – Dachberg insbesondere mit folgenden Maßnahmen bzw. Unterzielen:
   a) Bauliche Erweiterungen gemäß Pos. Nr. 1 ausschließlich für das Kur- und Rehazentrum sowie für gesundheitliche Ergänzungseinrichtungen (Widmung Bauland Sondergebiet).
   b) Wohnbebauungen ausschließlich für Personalwohnungen des Kur- und Rehazentrums gemäß Pos. Nr. 4 (Umwidmung in Bauland Sondergebiet).
   c) Rückwidmung Bauland Wohngebiet im Bereich des Versickerungsbeckens (Pos. Nr. 5).

8. Entwicklung der Ortsbereiche Aich und Töscheldorf insbesondere mit folgenden Maßnahmen bzw. Unterzielen:
   a) Bedachtnahme auf Nutzungskonflikte im Zuge von Baulanderweiterungen für die Wohnfunktion im Bereich des landwirtschaftlich geprägten Weilers Aich gemäß Pos. Nr. 55.
   b) Organisches Zusammenwachsen vom Weiler Aich mit der Stadt Althofen gemäß Pos. Nr. 18.
   c) Ortserweiterung Aich Richtung Norden gemäß Pos. Nr. 22.
   d) Erhaltung und Gestaltung der Parkanlage Töscheldorf als Naherholungsgebiet gemäß Pos. Nr. 23.
   e) Multifunktionale Umnutzung und Abrundung des ehemaligen Schulstandortes gemäß Pos. Nr. 24.

9. Entwicklung des Siedlungssplitters Eberdorf insbesondere mit folgenden Maßnahmen bzw. Unterzielen:

a) Keine Erweiterung des dezentralen Siedlungssplitters. Keine Fortführung der Fehlentwicklung.
b) Rückwidmung der Baulandreserven, welche langjährig als A-Gebiet festgelegt sind.
c) Prüfung Umwidmung des nördlichen Bereiches des Siedlungssplitters von Bauland Wohngebiet in Bauland Dorfgebiet.

10. Entwicklung des Streusiedlungsgebiets Rabenstein und Muraniberg insbesondere mit folgenden Maßnahmen bzw. Unterzielen:
    a) Erhaltung der landwirtschaftlichen Funktion im Bereich des Kleinweilers Rabenstein.
    b) Erhaltung des Muranibergs als kleinstrukturierten und landwirtschaftlich dominierten Streusiedlungsbereich. Vermeidung einer Zersiedelung.

11. Entwicklung der Gewerbezone Althofen Süd (östlich der Bahn) insbesondere mit folgenden Maßnahmen bzw. Unterzielen:
    a) Der südwestliche Verdichtungsbereich (letzte größere unbebaute Fläche) zwischen Bahnstrecke und Bifrangi (Pos. Nr. 52) weist eine Standorteignung für Gewerbe- und Industriebetriebe auf. Umwidmung in Bauland Gewerbe- bzw. Industriegebiet mit integrierter Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung. Prüfung ringförmige Verkehrserschließung auch in Verbindung mit Abs. c.
    b) Adaption der integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung im Bereich Kreisverkehr (Pos. Nr. 57) bei konkreter und im öffentlichen Interesse liegender Betriebsansiedelung (Standorteignung zentralörtliche Funktion gegeben).
    c) Prüfung Verlegung der Erschließungsstraße durch das Areal Bifrangi (Pos. Nr. 56).

12. Entwicklung der Gewerbezone Althofen Nord – Bereich Flextronics insbesondere mit folgenden Maßnahmen bzw. Unterzielen:
    a) Die Entwicklung der Gewerbezone gilt aktuell zugunsten einer Entwicklung im südlichen Stadtbereich als abgeschlossen. Neubetrachtung der Entwicklung gemäß Pos. Nr. 19.
    b) Vermeidung von immissionstechnischen Verschlechterungen für die Anrainer im Zuge von Umwidmungen.

13. Entwicklung der Industrie- und Gewerbezone Althofen-Krappfelder Straße insbesondere mit folgenden Maßnahmen bzw. Unterzielen:
    a) Nutzungsentflechtung (Verlagerung Wohnfunktion, keine weitere Wohnfunktion) zugunsten einer gewerblichen bzw. industriellen Funktion anstreben (Pos. Nr. 11).
    b) Auffüllung der Verdichtungspotentiale (Pos. Nr. 58, 50) mit gewerblich/industrieller Funktion auf Basis Erschließungskonzept.
    c) Prüfung Verlegung der Eisenstraße (Pos. Nr. 41) zwecks Zusammenlegung Werksareal Tilly.

14. Entwicklung der Industriezone Treibach – TIAG insbesondere mit folgenden Maßnahmen bzw. Unterzielen:
    a) Fortführung der „interkommunalen“, über die Stadtgrenze hinausgehende, Weiterentwicklung des historischen Industriestandortes Treibach.
    b) Bessere Ausnutzung bestehender Baulandreserven bzw. Baulandpotentiale im Bereich der Kohlstraße. Industrielle bzw. gewerbliche Nutzung der mit PV-Freiflächenanlagen konsumierten Bereiche (Pos. Nr. 34) und Errichtung Parkhaus anstelle des ca. 0,90 ha großen Parkplatzes.

c) Nutzungsentflechtung der Wohnfunktion zugunsten einer gewerblichen Entwicklung (Pos. Nr. 35) östlich der Kohlstraße (alte Werkssiedlung).
d) Erhaltung des Grünpuffers (Immissionsschutz) zwischen der Wohnfunktion und dem Gewerbegebiet westlich der Kohlstraße gemäß Pos. Nr. 62. Eine Umwidmung des nördlich angrenzenden Bauland Gewerbegebietes in Bauland Industriegebiet ist an eine integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung bzw. an einen Teilbebauungsplan (jeweils mit Einschränkung von Emissionen - Bedachtnahme auf die Wohnanrainer) gebunden.
e) Rückwidmung der Baulandflächen im Brunnenschutzgebiet (keine Baulandeignung, Pos. Nr. 27). Prüfung einer Umwidmung in Grünland Photovoltaikanlage.
f) Erhaltung Grünpuffer (Immissionsschutz) zwischen dem Werksareal und dem Siedlungsgebiet Treibach gemäß Pos. Nr. 51.

§ 9 Zielsetzungen Baulandmobilisierung, Leerstandsaktivierung und aktive Bodenpolitik

1. Fortführung der aktiven und in die Zukunft gerichteten Bodenpolitik der Stadtgemeinde Althofen und damit verbunden die vertragliche Sicherung bzw. der Ankauf von Grundflächen für die angestrebte Stadtentwicklung, wie insbesondere für Wohnen (inkl. Geschoßwohnbau und gemeinnütziger/förderbarer Wohnbau), Gewerbe-Industrie, zentralörtliche Einrichtungen, Sport-Freizeit-Naherholung und für landwirtschaftliche Tauschflächen bzw. der Abschluss von privatwirtschaftlichen Maßnahmen gemäß § 53 Abs. 2 des K-ROG 2021 im Zuge von Umwidmungen und Freigaben von A-Gebieten.

2. Auf Basis von aktuellen Erhebungen Mobilisierung von Leerständen, Baulandreserven und Baulandpotentialen mit persönlichen Kontaktaufnahmen, mit Beratungen und Hilfestellungen für die Grundeigentümer sowie mit einem aktiven Stadtmarketing (inkl. aktive Ansiedelungspolitik und Erstellung von Masterplänen).

3. Baulandneuwidmungen, welche über den Eigenbedarf des Widmungswerbers hinausgehen, sind hinsichtlich der Übereinstimmung mit der angestrebten Entwicklung der Gemeinde gesondert zu prüfen. Dies gilt vor allem für erforderliche Abschlüsse von privatwirtschaftlichen Vereinbarungen hinsichtlich der Verfügbarkeit von Grundflächen für die Deckung des örtlichen Bedarfs an Baugrundstücken zu angemessenen Preisen, hinsichtlich der Zurverfügungstellung von Grundstücken für den förderbaren Wohnbau, hinsichtlich der Sicherstellung spezifischer Nutzungen, hinsichtlich der Festlegung von Vorbehaltsflächen, hinsichtlich von städtebaulichen Verträgen und hinsichtlich der Umsetzung von Baulandmodellen.

4. Prüfung Festlegung einer 10-jährigen Bebauungsverpflichtung für bestehendes Bauland gemäß § 35 des K-ROG 2021 dann, wenn für die angestrebte Entwicklung der Stadtgemeinde Althofen geeigneten Baulandreserven bzw. Baulandpotentiale nicht mehr im erforderlichen Ausmaß verfügbar sind. Diesbezügliche Festlegungen haben auf Basis eines Kriterienkatalogs im Bereich von Siedlungsschwerpunkten zu erfolgen.

5. Laufende Bedarfsprüfung für Festlegungen von Vorbehaltsflächen für Einrichtungen des Gemeinbedarfes und für den förderbaren Wohnbau gemäß § 29 Abs. 2 des K-ROG 2021.

§ 10 Zielsetzungen Bebauungsstruktur und Ortsgestaltung

1. Überführung des traditionellen Industriecharakters in ein zeitgemäßes industrielles Erscheinungsbild. Dies insbesondere mit zeitgemäßen architektonischen Lösungen, Fassadengestaltungen vorwiegend in dunklen Grautönen, Verkleidung von Dachaufbauten, Forcierung von hochwüchsigen Bepflanzungen und Gestaltungsverbesserung von Lager- und Freiflächen.

2. Erhaltung der baulichen Einzigartigkeit des Alten Marktes (Haager Schutzzone).

3. Erhaltung der geschlossenen Bebauungsweise und der weitgehend einheitlichen Dachformen (Sattel-, Teilwalm- und Walmdächer) und Höhenentwicklungen im Stadtzentrum von Althofen.

4. Beibehaltung von Zonierung (Bebauungszonen) im generellen Bebauungsplan und damit verbunden die Vermeidung einer Durchmischung insbesondere von unterschiedlichen Höhenentwicklungen in räumlich abgeschlossenen Bebauungsbereichen. Prüfung in Zonenrandbereichen, ob eine Adaption der Höhenentwicklung bzw. der baulichen Ausnutzung im Hinblick auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden erforderlich ist und mit sonstigen Planungsintentionen und den Bestandsbebauungen vereinbar ist.

5. Begrenzung der Bauhöhe von Einfamilienhäusern (inkl. verdichteter Flachbau) in diesbezüglich geschlossenen Siedlungsgebieten mit maximal 9,00 m.

6. Forcierung des verdichteten Flachbaus (Doppel- und Reihenhäuser) und diesbezügliche Nachverdichtungen.

7. Berücksichtigung der Intentionen der baukulturellen Leitlinien des Landes Kärnten insbesondere wie folgt:
   a) Mit Bedachtnahme auf Verfügbarkeit, wirtschaftliche Umsetzung und Nachfrage bzw. Bedarf haben Innenverdichtungen und Altbausanierungen vor Außenentwicklungen zu erfolgen.
   b) Forcierung von Leerstandsaktivierungen.
   c) Maßvolle räumliche Verdichtungen unter Berücksichtigung der Bestandssituation

8. Errichtung von selbstbewussten städtebaulichen und architektonischen Gegenpolen zum Industriecharakter der Stadt.

9. Mit Modulen (einfarbig schwarz/dunkelgrau) zur Energiegewinnung ausgestattete Dachflächen und Fassaden werden charakteristischer Bestandteil des Ortsbildes.

10. Installierung eines Gestaltungsbeirates als beratendes Gremium für wesentliche städtebauliche Vorhaben.

11. Evaluierung und Konkretisierung der angestrebten Bebauungsstruktur im Zuge der Überarbeitung des generellen Bebauungsplanes.

12. Laufende Verbesserung des Ortsbildes entsprechend dem Bedarf mit z.B. aktuell folgenden Maßnahmen:
   a) Erstellung und Umsetzung Gestaltungskonzept Alter Markt (inkl. Bedachtnahme auf die Lösung der Parkplatzproblematik).
   b) Fassadengestaltung Hauptplatz.

§ 11 Zielsetzungen Bebauungsplanungen

1. Der Bebauungsplanung wird zur planmäßigen baulichen, funktionalen und gestalterischen Entwicklung der Stadtgemeinde ein höherer Stellenwert eingeräumt.

2. Mit dem generellen Bebauungsplan werden maßvolle Konsumationsmöglichkeiten für das bauliche Alltagsgeschäft eingeräumt. Nicht alltägliche Bauvorhaben, großflächige bauliche Entwicklungen und bauliche Entwicklungen, welche eine spezifische ortsplanerische Konzeption erfordern, sind mit Teilbebauungsplänen (inkl. integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung) zu regeln.

3. Prüfung der bestehenden Bebauungsplanungen bezüglich von Anpassungserfordernissen entsprechend den Bestimmungen des K-ROG 2021 und der K-BV, entsprechend den Planungszielsetzungen des ÖEK 2026 (vor allem gemäß § 3 Abs. 1) und entsprechend aufgetretenen Problembereichen im Zuge der Anwendung.

4. Besondere Bedachtnahme auf die angestrebte Baustruktur, auf zonal einheitliche Höhenentwicklungen, auf zeitgemäße Grünraum- und Bepflanzungsvorgaben, auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden, auf maßvolle Verdichtungen, auf effiziente, kompakte und energiesparende Raum- und Baustrukturen, auf die Stärkung des Ortskernes, auf zeitgemäße energietechnische Erfordernisse, auf die Reduzierung von versiegelten Flächen (inkl. Versickerungsfähigkeit von Stellplätzen), auf im öffentlichen Interesse gelegenen Nutzungen sowie auf zeitgemäße Rad- und Gehwegverbindungen.

5. Ergänzend zu den Anpassungserfordernissen Abs. 2 und 4 Prüfung des Generalbebauungsplan 2017, insbesondere im Hinblick auf folgende Festlegungen bzw. Aspekte:
   a) Abgrenzung der unterschiedlichen Bebauungszonen, insbesondere in den Randbereichen. Berücksichtigung von zwischenzeitlich erfolgten Bebauungen, Umnutzungen, Umwidmungen und aktuellen Planungszielsetzungen.
   b) Nachverdichtungen im Stadtkernbereich.
   c) Wegbreiten, Parkplatzvorschreibungen (inkl. Tiefgaragenstellplätze) und Rad-/Gehwegbestimmungen.

6. Regelung der Bebauung im Bereich der Altstadt weiterhin mit einem Gestaltungsplan und mit Bindung von Bauvorhaben an eine Stellungnahme der Ortsbildpflegekommission bzw. des Bundesdenkmalamtes. Prüfung des Gestaltungsplanes 2015, insbesondere hinsichtlich des festgelegten generellen Verbots von Solar- und PV-Paneelen.

§ 12 Zielsetzungen Überarbeitung Flächenwidmungsplan

1. A: Der Flächenwidmungsplan (inkl. die Festlegung von Aufschließungsgebieten) ist im Hinblick auf allfällige Anpassungserfordernisse entsprechend den Bestimmungen des K-ROG 2021, den Planungszielsetzungen des ÖEK 2026 und hierbei insbesondere gemäß § 7 Entwicklungsplan, der Bauflächenbilanz, infrastrukturellen Gegebenheiten und den aktuellen Nutzungseinschränkungen zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen.

2. Sofern die Überarbeitung des Flächenwidmungsplanes nicht zeitnah nach der Beschlussfassung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes erfolgt, hat vorab eine generelle Prüfung des Baulandes hinsichtlich der Baulandeignung und den infrastrukturellen Erschließungsgegebenheiten zu erfolgen.
   a) Bei mangelhafter infrastruktureller Erschließung sind Aufschließungsgebiete festzulegen.
   b) Bei nicht gegebener Baulandeignung sind Rückwidmungen durchzuführen bzw. sind, wenn die Baulandeignung absehbar binnen 10 Jahren herstellbar ist, Aufschließungsgebiete festzulegen. Aufschließungsgebiete können auch als umgehende Reaktion auf eine nicht gegebene Baulandeignung festgesetzt werden.

§ 13 Zielsetzungen infrastrukturelle Ausstattung

1. Erhaltung und bedarfsorientierter Ausbau von Gemeinbedarfs- und Freizeiteinrichtungen, insbesondere mit folgenden Unterzielen bzw. Maßnahmen:
   a) Errichtung eines regionalen Primärversorgungszentrums.
   b) Zeitgemäße funktionale Weiterentwicklung des Sport- und Freizeitzentrums Althofen gemäß Pos. Nr. 38.
   c) Erstellung und Umsetzung Masterplan Ganzjahresnutzungskonzept für die Stadt-/Eishalle.
   d) Flächensicherung und Errichtung von Alten-/Pflegeheim, Seniorentagesstätten und betreutes/betreubares Wohnen.
   e) Bedarfsprüfung Erweiterung des regionales Schulangebots z.B. mit HTL.
   f) Errichtung Kinderbetreuungseinrichtungen (KIGA und KITA) im Siedlungsbereich Krumfelden.
   g) Ausbau Kindergarten im Stadtzentrum.
   h) Neugestaltung Parkanlage Töscheldorf mit Schwerpunkt Naturspielplatz gemäß Pos. Nr. 23.
   i) Errichtung einer Freizeit-/Parkanlage im nördlichen Siedlungsbereich Krumfelden im Zuge einer Erweiterung des Baulandmodells gemäß Pos. Nr. 20.
   j) Errichtung einer Freizeit-/Parkanlage im Zuge einer Siedlungsentwicklung im Bereich der Pastner-Gründe gemäß Pos. Nr. 17.
   k) Entwicklung der Waldinsel südlich des Steiges zum Alten Markt zu einem innerstädtischen Naherholungsgebiet gemäß Pos. Nr. 65.
   l) Erhaltung der 15 öffentlichen Kinderspielplätze.
   m) Erhaltung der bestehenden großflächigen Naherholungsgebiete Lorberkogel Pos. Nr. 14, Kalvarienberg Pos. Nr. 67 und Kurhügel-Dachberg.

2. Entwicklung zur Stadt der kurzen Wege und damit auch Vermeidung von privaten PKW-Fahrten, insbesondere mit folgenden Unterzielen bzw. Maßnahmen:
   a) Umsetzung und laufende Evaluierung des Masterplanes 2022 „Zu Fuß gehen“ und Verbesserung der Rahmenbedingungen für die Fußgänger (z.B. Behebung von Problem-/Gefahrenstellen, Ausbau Gehwegnetz, sicheren Schulweg, Verbesserung Barrierefreiheit,

Beleuchtungen, Möblierungen, Schaffung von Rast- und Verweilplätzen, Reaktivierung von fußläufigen Verbindungen).
b) Umsetzung und laufende Evaluierung Radverkehrskonzept Althofen 2025.
c) Bedachtnahme auf den Ausbau von Rad-/Gehwegverbindungen und engmaschige Durchwegungen im Zuge der Erstellung von Masterplänen, integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanungen und Teilbebauungsplänen.
d) Verbesserung der Rad-/Gehweganbindung des Siedlungsgebietes Krumfelden an den Stadtkern Althofen mit Errichtung einer Bahnunterführung.
e) Verbesserung Anbindung Bahnhof an das Stadtzentrum mit Errichtung eines barrierefreien Aufzugs.
f) Erhaltung und Ausbau öffentlicher Verkehrsverbindungen,
g) Erhaltung des regionalen Rufbusses und Anpassung des Haltestellennetzes an die Stadtentwicklung.

3. Erhaltung und Verbesserung der Verkehrsinfrastruktur insbesondere mit folgenden Unterzielen bzw. Maßnahmen:
a) Weiterentwicklung des regionalen Mobilitäts-Knotenpunktes Stadt Althofen.
b) Erhaltung der bestehenden Bahnverbindungen (inkl. Taktung nach Wien und Klagenfurt) für den Personenverkehr.
c) Errichtung einer Bahnunterführung im Siedlungsbereich Krumfelden Nord und damit Errichtung einer direkten Anbindung an das Stadtzentrum von Althofen.
d) Umsetzung und laufende Evaluierung Parkraumkonzept Altstadt 2020.
e) Ausbau Park & Ride Anlage beim Bahnhof.
f) Errichtung Bushaltestelle im Nahbereich zur Stadthalle.
g) Verbesserung der Bushaltestelleninfrastruktur (z.B. Überdachungen, Radständer, Barrierefreiheit, Anbindung mit Rad- und Gehwegen).

4. Wirtschaftlicher Ausbau der Wasserversorgung und der Abwasserentsorgung insbesondere mit folgenden Unterzielen bzw. Maßnahmen:
a) Umsetzung von effizienten Raumstrukturen.
b) Einbindung von Infrastrukturplanern bei der Erstellung von raumrelevanten Masterplänen und im Zuge von Umwidmungsverfahren.

5. Hinsichtlich der Zielsetzungen Abs. 1 bis 4 hat eine laufende Bedarfsprüfung und Umsetzung zu erfolgen.

§ 14 Zielsetzungen erneuerbare Energie und Klimawandel

1. Entwicklung zur energieeffizienten und „klimaneutralen“ Gemeinde im Rahmen des e5-Landesprogrammes bzw. sonstiger spezifischer Programme und Konzepte wie z.B. dem Energieleitbild oder dem Klimawandelanpassungskonzept.

2. Stadtentwicklung in Form von effizienten und kompakten Raumstrukturen, welche bedarfsgerecht mit öffentlichen Verkehrsanbindungen und mit Rad-/Gehwegen erschlossen sind.

3. Erhaltung und Ausbau des öffentlichen Nahverkehrs und Reduzierung des KFZ-Verkehrs zugunsten des Fuß- und Radverkehrs (Stadt der kurzen Wege).

4. Die Stadtgemeinde Althofen übernimmt im eigenen Wirkungsbereich eine Vorbildfunktion hinsichtlich der Erreichung von Klimazielen.
   a) Optimierung des eigenen Gebäudebestandes hinsichtlich Energieeffizienz und CO2-Neutralität (z.B. thermische Sanierung, Dachflächen-Solarenergieanlagen, Ersatz fossiler Heizsysteme).
   b) Integrierung der Zielsetzungen Abs. 2 und 3 in die Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung.
   c) Umsetzung von Baulandmodellen mit privatrechtlichen Vereinbarungen hinsichtlich der Erreichung von Klimazielen wie z.B. der Errichtung von Dachflächen-Solarenergieanlagen.
   d) Erhaltung und Forcierung von Grünanlagen sowie zeitgemäße Gestaltung von Plätzen, Straßenzügen und Grünanlagen.

5. Forcierung von Dachflächen-Solarenergieanlagen (inkl. diesbezüglich überdachter Stellplätze) anstelle der Errichtung von PV-Freiflächenanlagen.

6. Ausbau des Nahwärmenetzes (inkl. Nutzung industrielle Abwärme) und Projektstudie Errichtung von Mikronetzen (z.B. Biomasse, Geothermie, Solarthermie, Wärmepumpen).

7. Umwidmungen für PV-Freiflächenanlagen außerhalb der im Plansatz 02 festgelegten Eignungsstandorte auf Basis von raumordnungsfachlichen Einzelfallprüfungen mit besonderer Bedachtnahme auf öffentliche Interessen der Gemeinde und auf eine nachhaltige Wertschöpfung für die Gemeinde. Raumordnungsfachliche Ausschließungsflächen für PV-Freiflächenanlagen sind orts- und landschaftsbildprägende Hanglagen und die im Entwicklungsplan für die angestrebte Gemeindeentwicklung spezifisch festgelegten Entwicklungspotentiale.

8. Ausbau sonstiger erneuerbarer Energien auf Basis von raumordnungsfachlichen Einzelfallprüfungen mit besonderen Bedachtnahmen auf öffentliche Interessen der Gemeinde und auf eine nachhaltige Wertschöpfung für die Gemeinde.

§ 15 Zielsetzungen Naturschutz – naturräumliche Ausstattung - Landschaftsbild

1. Erhaltung und Sicherung von großflächigen Biotopen und Grünraum- bzw. Naherholungsgebieten gemäß § 4 Abs. 4

2. Erhaltung und Verbesserung der naturräumlichen Ausstattung, insbesondere mit folgenden Unterzielen bzw. Maßnahmen:
   a) Verbesserung der ökologischen Gegebenheiten im Bereich des Ledererbaches. Erhaltung und Verbesserung des Bachschutzstreifens (mindestens 5,00 m zum Uferbereich sind von jeglicher Bebauung freizuhalten; Herstellung beidseitiger Ufergehölze bis zum Versickerungsbecken).
   b) Erhaltung (inkl. Verjüngung) der Streuobstwiesen und Bedachtnahme auf Ersatzmaßnahmen im Zuge von Flächeninanspruchnahmen.
   c) Verstärkte Berücksichtigung der Biotopkartierung und vorzeitige Einbindung des fachlichen Naturschutzes bei angedachten Flächeninanspruchnahmen.
   d) Erstellung und Umsetzung Masterplan Artenvielfalt, Biodiversität und Biotopvernetzungen.

3. Erhaltung der Grüngürtelschutzzone um die Altstadt Althofen und Erhaltung der historisch bedeutenden und weithin sichtbaren Stadtkrone insbesondere mit folgenden Unterzielen bzw. Maßnahmen:
   a) Keine weiteren Baulandwidmungen und Grünlandwidmungen mit Bebauungsmöglichkeiten im Bereich der Grüngürtelschutzzone. Rückwidmung exponierter Baulandreserven, wie z.B. Grundstücksnummer 73, KG Althofen.
   b) Geringfügige widmungstechnische Berichtigungen von konsensmäßig errichteten baulichen Altbeständen sind auf Basis einer raumordnungsfachlichen Einzelbeurteilung (inkl. Einbindung Bundesdenkmalamt) zu prüfen.
   c) Restriktive Regelung der Bebauungsbedingungen im Bereich der Altstadt mit dem Gestaltungsplan und keine Einräumung von zusätzlichen baulichen Konsumationsmöglichkeiten in Form von Baulandneuwidmungen und spezifischen Grünlandwidmungen in weithin einsehbaren bzw. ortsbildprägenden Bereichen. Widmungstechnische Änderungen sind an eine Abklärung mit dem Bundesdenkmalamt und an ein entsprechendes öffentliches Interesse gebunden.

4. Erhaltung und Aufwertung des Landschaftsbildes insbesondere mit folgenden Unterzielen bzw. Maßnahmen:
   a) Erstellung und Umsetzung landschaftsplanerischen Masterplan Grünraumkonzept mit Schwerpunkt Bepflanzungen, insbesondere im Bereich von Straßenverläufen, Rad-/Gehwegverbindungen, Wanderwege, Siedlungsränder, Grünanlagen und Bachschutzstreifen sowie im Bereich der ausgeräumten Agrarlandschaft.
   b) Kein Rohstoffabbau (z.B. Lehm) im Bereich des Dachberges und im Bereich Eberdorf östlich der Landesstraße,
   c) Restriktiver Umgang mit PV-Freiflächenanlagen gemäß § 14 Abs. 7.

§ 16 Zielsetzungen interkommunale Zusammenarbeit

1. Einräumung eines höheren Stellenwertes der interkommunalen Entwicklung und Zusammenarbeit mit den Nachbargemeinden und in der Region.
2. Erhaltung und Ausbau der interkommunalen Entwicklung und Zusammenarbeit, insbesondere mit folgenden Unterzielen bzw. Maßnahmen:
   a) Erhaltung und bedarfsgerechter Ausbau des Bauhofes mit der Gemeinde Kappel a. K.
   b) Erhaltung und bedarfsgerechter Ausbau des Wertstoffsammelzentrums mit den Gemeinden Kappel a.K., Mölbling und Guttaring.
   c) Erhaltung und bedarfsgerechter Ausbau des Rufbusses mit den Umlandgemeinden.
   d) Erhaltung und bedarfsgerechter Ausbau der Tierkörperverwertung.
   e) Errichtung interkommunalen Gewerbepark im Zuge der Erweiterung der Gewerbe-und Industriezone Althofen Süd (Bereich Silberegger Straße bzw. Krappfelder Straße) über die Gemeindegrenze nach Kappel am Krappfeld.
   f) Nutzung der Verwaltungsressourcen der Stadtgemeinde Althofen für die Umlandgemeinden.
   g) Erstellung eines Masterplanes bzw. einer Entwicklungsstudie interkommunale Entwicklung und Zusammenarbeit als Basis für laufende Projektrealisierungen.

3. Abschnitt (Inkrafttreten, Außerkrafttreten)

§ 17 Inkrafttreten, Außerkrafttreten

1. Diese Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Kundmachung im elektronischen Amtsblatt der Stadtgemeinde Althofen in Kraft.

2. Mit Inkrafttreten dieser Verordnung tritt das Örtliche Entwicklungskonzept 2017, welches am 09.08.2017 vom Gemeinderat beschlossen wurde, außer Kraft.

Der Bürgermeister

Dr. Mag. Walter Zemrosser

ANLAGE 1 PLANSATZ

Plan 01	Funktionale Gliederung
Plansatz 02	Entwicklungsplan
Plan 02	Blattschnitt und Legende
Plan 02a	Althofen Stadtbereich
Plan 02b	Althofen Nord
Plan 02c	Muraniberg

ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT
STADTGEMEINDE ALTHOFEN

K D - E N T W U R F

PLAN 01: FUNKTIONALE GLIEDERUNG

M 1:25.000 **Gesamtgemeinde**

KAVALIREK Consulting ZT e.U.
Raumordnung und Umweltplanung
Bearbeitung: Kavalirek, Kubec
9020, Bahnhofstraße 38c/9/1
Tel.: 0463/31592, 0664/2033512
E-Mail: zt.kavalirek@aon.at

Stand: **K D - E N T W U R F**
Datum: 07.10.2026
Hintergrund: ÖK50, Orthofoto 2025

GEMEINDE MICHELDORF
STADTGEMEINDE STRASSBURG
MARKTGEMEINDE GUTTARING
GEMEINDE MÖLBLING
GEMEINDE KAPPEL A. K.

Muraniberg
Eberdorf
Rabenstein
Töscheldorf
Kalvarienberg
Aich
Krumfelden
Treibach
Alter Markt
Prechtlhofsiedlung
Oberer Markt
Althofen
Unterer Markt
Althofener Moor
Dachberg
Meiselhofsiedlung
Undsdorf
Epritz
Rain

B317
L82a
L82
L82b
L83
L66a

L E G E N D E

- Vorrangstandort - Hauptort/Zentrum: zentralörtliche Funktion, Wohnfunktion, geförderter Wohnbau, öffentliche Einrichtungen, Gemeinbedarfseinrichtungen, Handelsfunktion, Tourismus, Sport
- Vorrangstandort - Ortschaft/Subzentrum mit zentralörtlicher Funktion
- Vorrangstandort - Ortschaft mit Entwicklungsfähigkeit/ Ergänzungsstandort Hauptort (Wohnfunktion)
- Vorrangstandort - Ortschaft mit Entwicklungsfähigkeit/ Ergänzungsstandort Hauptort (dörfliche Mischfunktion)
- Vorrangstandort - Sonderfunktion
- Vorrangstandort - gewerblich-industrielle Funktion
- Vorrangstandort - gewerbliche Funktion
- Vorrangstandort - Sport- und Erholungsfunktion
- Bedeutende Grünverbindung

B e s t a n d :

- Naturräumliche Vorranggebiete (Natura 2000 Gebiet)
- Hochspannungsfreileitung
- Gewässer
- Bahnlinie
- Landesstraße - B317
- Landesstraße - L66a, L82, L82a, L82b, L83

0 500 1.000 1.500 m

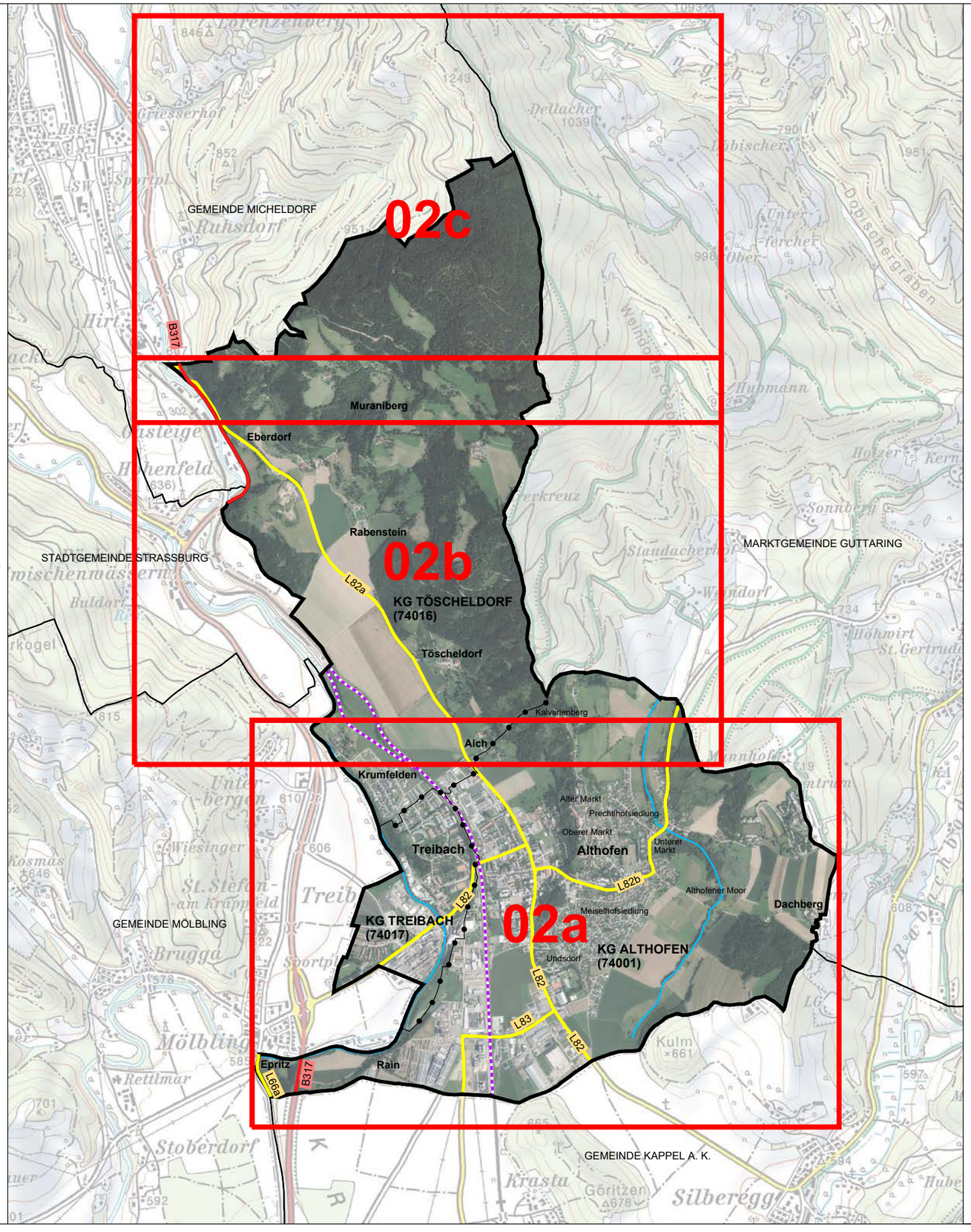
ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT
STADTGEMEINDE ALTHOFEN

K D - E N T W U R F

PLAN 02: ENTWICKLUNGSPLAN
Blattschnitt und Legende
M 1:30.000
0 250 500 750 1.000 m

KAVALIREK Consulting ZT e.U.
Raumordnung und Umweltplanung
Bearbeitung: Kavalirek, Kubec
9020, Bahnhofstraße 38c/9/1
Tel.: 0463/31592, 0664/2033512
E-Mail: zt.kavalirek@aon.at

Stand: K D - E N T W U R F
Datum: 07.10.2026
Hintergrund: ÖK50, Orthofoto 2025



Funktionale Gliederung

Bestand | Planung | Potential | Entwickl.-richtung

- Dörfliche Mischfunktion
- Wohnfunktion
- Tourismusfunktion - (Reines) Kurgebiet
- Zentralörtliche/geschäftliche Funktion
- Gewerbliche Funktion
- Gewerblich-industrielle Funktion
- Sonderfunktion
- Sport- und Erholungsfunktion — Spezifische Grünraumfunktion: GSZ..Grüngürtelschutzzone, KGA..Kleingartenanlage, KSP..Kinderspielplatz
- Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche; Ödland

- Hofstelle eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebes
- BK/BP — Masterplan, Parzellierungs- Erschließungskonzept oder Teilbebauungsplan mit oder ohne Zonierung (je nach Maßgabe der örtlichen Situation)
- M — Masterplan
- BM — Baulandmodell
- MW — Eignungsstandort mehrgeschossiger Wohnbau / genossenschaftlicher Wohnbau
- R — Rückwidmung erforderlich
- A — Festlegung eines Aufschließungsgebietes
- V — Verlagerung bestehender Funktion / Nutzungsentflechtung
- Festlegung/Abgrenzung Stadtkern gemäß §31 K-ROG 2021
- Gemeindegrenze
- Katastralgemeindegrenze

- Keine weitere Siedlungsentwicklung — Die Konsumation der Baulandwidmung und eine einmalige Widmungserweiterung zur Qualitätsverbesserung im Sinne der Errichtung untergeordneter Nebengebäude oder Nebenfunktionen (z.B. Garage) unter Ausschluss von Wohnnutzungen ist mit einer raumordnungsfachlichen Einzelfallprüfung zulässig.
- Siedlungsgrenze absolut (nicht parzellenscharf) gemäß § 7 Abs. 3 u. 4
- Siedlungsschwerpunkt (symbolische Abgrenzung)
- Vorrangzone/-standort Naturraum (keine baulichen Maßnahmen)
- Vorrangzone/-standort freie Landschaft; Erholung
- Vorrangzone/-standort Landwirtschaft
- Geländestufe, Steilhang
- Immissionsschutzstreifen
- Grünkeil - Freihaltezone - Raumgliederung
- Besondere Gestaltungsmaßnahme / Bepflanzung
- 1 — Pos.-Nr. gemäß § 7 Abs. 2

Technische Infrastruktur - Ortsgestaltung

- Hauptbahn
- Nebenbahn, Anschlussgleis
- Landesstraße (B,L)
- Kreisverkehr
- Lärmschutzmaßnahmen
- P — Parkplatz

- OZ — Schaffung oder Gestaltung eines Ortszentrums
- BHF — Bahnhof
- Kirche
- Kapelle
- Friedhof
- Schloss
- Denkmalgeschützte bauliche Anlage

Naturraum - Nutzungseinschränkungen

- Ü — Überschwemmungsgebiet (Hochwasseranschlaglinie HQ100)
- BR — Brunnenschutzgebiet
- Bergbaugebiet
- Biotope lt. Biotopkartierung Kärnten — Bei Biotopen ist eine gesonderte Abklärung mit dem fachlichen Naturschutz im Zuge einer Bebauung bzw. Umwidmung erforderlich.
- Gewässer

- Hochspannungsfreileitung inkl. Gefährdungsbereich
- Erdgasleitung
- Altablagerung / Altstandort
- Altlast
- Gefährdungsvermerk (Seveso Betriebsanlage)
- angemessener Abstand gemäß Seveso Richtlinien

ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT
STADTGEMEINDE ALTHOFEN

K D - E N T W U R F

PLAN 02a: ENTWICKLUNGSPLAN

M 1:10.000

0 50 100 150 200 m

KAVALIREK Consulting ZT e.U.
Raumordnung und Umweltplanung
Bearbeitung: Kavalirek, Kubec

9020, Bahnhofstraße 38c/9/1
Tel.: 0463/31592, 0664/2033512
E-Mail: zt.kavalirek@aon.at

Stand: **K D - E N T W U R F**
Datum: 07.10.2026
Hintergrund: Orthofoto 2025

Gut Krumfelden
Krumfelden
Aich
Althofen
Treibach
Althofen
Althofen
Treibach
Rain
Moser
Epritz
Roßwiese
Mannhofer
Mannhofer
Dachberg
Dachberger
Gröblacher
Dachberg I
Gleiner
Althofener Moor
Althofnergründ
Althofnergründ
Meiselhofsiedlung
Undsdorf
Krastacherfeld
Kulm
Schachlinger
Schachlinger
Fuchsenhof
Prechtlhofsiedlung
Oberer Markt
Unterer Markt
Alter Markt
GZ. 42.210/4/92

GEMEINDE MÖLBLING
GEMEINDE KAPPEL A. K.
GEMEINDE KAPPEL A. K.
GEMEINDE GUTTARING

L82a L82b L82 L83 B317

KELAG 110kV
EG KELAG

ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT
STADTGEMEINDE ALTHOFEN

KD-ENTWURF

PLAN 02b: ENTWICKLUNGSPLAN

M 1:10.000

0 50 100 150 200 m

KAVALIREK Consulting ZT e.U.
Raumordnung und Umweltplanung
Bearbeitung: Kavalirek, Kubec

9020, Bahnhofstraße 38c/9/1
Tel.: 0463/31592, 0664/2033512
E-Mail: zt.kavalirek@aon.at

Stand: KD-ENTWURF
Datum: 07.10.2026
Hintergrund: Orthofoto 2025

Muraniberg
Eberdorf
GASTEIGE
Rabenstein
Pöckstein-Zwischenwässern
Buldorf
Töscheldorf
Aich
Gut Krumfelden
Althofnerberg
Fercher
Kalvarienberg
Weindorfer Wald
Fercher Feld
Tschekel
Langacker
Bodenacker Feld
Staudacher Wald

Schöler
Sturnitzer
Jadl
Steiner
Luckner
Scheurer

GEMEINDE MICHELDORF
GEMEINDE STRASSBURG
GEMEINDE GUTTARING

B317
L82a
L82b
B93
R7
Metnitz
Gurk
GZ. 42.234/2/94
10KV
BK/BP
MW
BM
M
BR
Ü
R

ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT
STADTGEMEINDE ALTHOFEN

K D - E N T W U R F

PLAN 02c: ENTWICKLUNGSPLAN

M 1:10.000

0 50 100 150 200 m

KAVALIREK Consulting ZT e.U.
Raumordnung und Umweltplanung
Bearbeitung: Kavalirek, Kubec
9020, Bahnhofstraße 38c/9/1
Tel.: 0463/31592, 0664/2033512
E-Mail: zt.kavalirek@aon.at

Stand: K D - E N T W U R F
Datum: 07.10.2026
Hintergrund: Orthofoto 2025

LORENZENBERG
RUHSDORF
GEMEINDE MICHELDORF
GEMEINDE GUTTARING
Messner
St.Lorenz
Lorenzenbergerbach
Grabenbauer
Fuchsbauer
Edlinger
Griesserhof
Taferner
Eggerbauer
Dellacher
Mittner
Lattacher
Althofnerberg
Hubmann
Ruhsdorf
Ruhsdorferbach
QU
Hanslbauer
SP
B317
Mennitz
L92
L82a
Schöler
Sturnitzer
Jadl
Muraniberg

ANLAGE 2 ERLÄUTERUNG ZU DEN VERORDNUNGSBESTIMMUNGEN

Vorwort

Das gegenständliche Örtliche Entwicklungskonzept (ÖEK), welches eine Überarbeitung und Adaption des örtlichen Entwicklungskonzeptes der Stadtgemeinde Althofen des Jahres 2017 in Form einer Neuerstellung ist, wurde mit Berücksichtigung der gesetzlichen Rahmenbedingungen (insbesondere dem neuen K-ROG 2021) und mit Berücksichtigung bzw. Prüfung von Anregungen mit dem Stadtrat (Vorsitz Bgm. Dr. Walter Zemrosser), dem Ausschuss für Raumplanung (Obmann Markus Weghofer) sowie in enger Zusammenarbeit mit dem Amt der Kärntner Landesregierung, Abt. 7 UAbt. fachliche Raumordnung (DI Sabine Polesnig, DI Werner Ebner und DI Michael Angermann) erstellt.

Mit der vierten Generation des Örtlichen Entwicklungskonzeptes sollen, insbesondere auf Basis einer Planungskontinuität und mit verstärkter Bedachtnahme auf aktuell zeitgemäße Thematiken, raumordnungsfachliche und strategische Grundlagen für eine positive Entwicklung der Stadtgemeinde Althofen geschaffen werden.

Ad § 1 Geltungsbereich und Inhalt

Der 10-jährige Planungshorizont in Abs. 3 entspricht den Vorgaben des K-ROG 2021 und ist eine wesentliche Grundlage für die erfolgten Festlegungen für die planmäßige Entwicklung der Stadtgemeinde Althofen.

Die Festlegung in Abs. 4 dient der grundsätzlichen Information, dass die Verordnung Anordnung und Planungszielsetzungen beinhaltet, und dient der Klarstellung und damit der Vermeidung von allfälligen Fehlinterpretationen. Anordnungen werden für zwingend erforderliche Festlegungen für die Erlassung des Flächenwidmungsplanes, welche naturgemäß über grundsätzliche Aussagen hinausgehen, wie insbesondere für die Festlegung der Siedlungsschwerpunkte (§ 6), für den Entwicklungsplan (§ 7) und für die Überarbeitung des Flächenwidmungsplanes (§ 12) getroffen.

Gemäß § 9 Abs. 3 des K-ROG 2021 sind im ÖEK grundsätzliche Aussagen zu den in lit 1 bis lit 15 angeführten Themenbereichen zu treffen. Mit dem ÖEK Althofen 2027 wird u.a. darauf Bedacht genommen, dass sich diese maßgebenden Bestimmungen des K-ROG 2021 auch formal in der Verordnung entsprechend wiederfinden.

Ad § 2 Überörtliche und generelle Zielsetzungen der Stadtentwicklung

Die Leitfunktionen entsprechen mit geringfügigen Adaptionen und der ergänzenden Aufnahme der Leitfunktionen fünf und sechs den generellen Zielsetzungen des ÖEK 2017. Damit wird, unter Berücksichtigung zeitgemäßer Erfordernisse, wie insbesondere im Hinblick auf effiziente, kompakte und energiesparende Raumstrukturen sowie auf verstärkte interkommunale Zusammenarbeiten eine Planungskontinuität gewährleistet. Die seit Jahrzehnten von Politik und Gemeindeamt aktiv betriebene Stadtentwicklung ist hauptverantwortlich für die andauernde Erfolgsgeschichte der

Stadtgemeinde Althofen. Mit verstärkten Bedachtnahmen auf zeitgemäße Erfordernisse soll die positive Stadtentwicklung fortgeführt werden.

Mit der Leitfunktion eins erfolgt eine klare übergeordnete Positionierung der Stadtgemeinde Althofen.

Das für die nächste Dekade angestrebte Bevölkerungswachstum ist nur dann erreichbar, wenn der eingeleitete Trend zu leistbaren Wohnungen im Geschoßwohnbau anhält und der Arbeitsmarkt zumindest stabil bleibt. Mit klassischen Einfamilienhausbebauungen kann, auch im Hinblick auf die beengte räumliche Situation, mittel- und langfristig kein Bevölkerungswachstum erreicht werden.

Obwohl es sich bei Althofen landläufig und gemäß dem Erscheinungsbild um eine Industriestadt handelt, ist dem Tourismus in Form des Reha- und Gesundheitsstandortes (Humanomed Zentrum Althofen) ein hoher und überregionaler Stellenwert einzuräumen. Mit ca. 235.000 Nächtigungen pro Jahr, davon entfallen ca. 200.000 auf das Humanomed Zentrum, verzeichnet die Stadtgemeinde Althofen z.B. ca. doppelt so viele Nächtigungen wie die Wörthersee Gemeinde Maria Wörth.

Mit Abs. 2 erfolgt eine Bezugnahme auf das rechtskräftige regionale Entwicklungsprogramm aus dem Jahr 1983 und damit auf die Bedeutung der Stadtgemeinde Althofen für den nördlichen Bereich des Bezirks St. Veit an der Glan.
Bei einem Einzugsgebiet von knapp 30.000 Einwohnern (inkl. Teilbereich Steiermark – v.a. Bereich Neumarkt) und den bestehenden Strukturen (v.a. umfassende zentralörtliche Ausstattung, ca. 4.000 Arbeitsplätze) sind der Ausbau der Stadt Althofen als regionales Zentrum weiterhin wesentliche Planungszielsetzungen. Aktuelle, zeitgemäße und rechtlich bindende überörtliche Entwicklungsprogramme des Landes Kärnten, die entsprechend einer Planungshierarchie grundsätzlich als wesentliche Planungsgrundlage für die Erstellung eines Örtlichen Entwicklungskonzeptes dienen sollten, sind nicht gegeben und realistisch betrachtet mittelfristig auch nicht zu erwarten.

Abs. 3 ist, in Ergänzung zu Abwägungsbestimmungen gemäß § 2 des K-ROG 2021, ein Leitfaden für den Fall, wenn im Zuge der Anwendung des ÖEK aufgrund divergierender bzw. sich widersprechender Planungsintentionen udgl. eine entsprechende Abwägung erforderlich wird. Die höchste Priorität wird, mit Bedachtnahme auf das regionale Entwicklungsprogramm, der angestrebten zentralörtlichen, wirtschaftlichen und einwohnermäßigen Weiterentwicklung der Stadt Althofen eingeräumt. Mit den generellen und räumlich konkreten Zielsetzungen (inkl. Unterziele bzw. Maßnahmen) der gegenständlichen Verordnung ist im Zuge des Planungsprozesses bereits eine Abwägung unterschiedlicher öffentlicher Interessen erfolgt und damit die grundsätzliche Entscheidung getroffen worden, welche Funktionen in welchen Bereichen im Zuge der angestrebten räumlichen Entwicklung grundsätzlich der Vorrang vor anderen Funktionen eingeräumt werden soll. Divergierende bzw. sich widersprechende Zielsetzungen, können weder für die Zielsetzungen der Verordnung selbst noch für gesetzliche Bestimmungen bzw. unterschiedliche öffentliche Interessen ausgeschlossen werden. Dies vor allem nicht im Hinblick auf den 10-jährigen Planungshorizont des ÖEK.

Die Wiedergabe von bundes- und landespolitischen Zielsetzungen, welche nicht im eigenen Wirkungsbereich der Stadtgemeinde zu liegen kommen und welche zudem einem steten Wandel unterworfen sind, bedürfen keiner gesonderten Aufnahme in das Örtliche Entwicklungskonzept. Dies gilt über § 2 hinaus für die gesamte gegenständliche Verordnung.

Ad § 3 Generelle Zielsetzungen der räumlichen Entwicklung

Die Beibehaltung einer Planungskontinuität spiegelt sich in den generellen Zielsetzungen wider, wobei insbesondere die Thematiken effiziente Raumstrukturen, sparsamer Umgang mit Grund und Boden sowie die Vermeidung von Schadenspotentialen gegenüber dem ÖEK 2017 verstärkt betont werden.

Aufgrund der sehr beschränkten räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten der Stadtgemeinde Althofen ist eine verstärkte Konzentration auf arbeitsplatzintensive Betriebe sowie flächensparende Entwicklungen erforderlich. Die Inanspruchnahme von Baulandflächen bzw. von potentiellen Baulandflächen, welche raumordnungsfachlich für betriebliche Entwicklungen vorrangig geeignet sind, für untergeordnete Nutzungen, wie z.B. für PV-Freiflächenanlagen, widerspricht den Planungsintentionen der Stadtgemeinde und jeglichen raumordnungsfachlichen Intentionen. Landesgesetzliche Bestimmungen zur sogenannten Energiewende können nicht zu Lasten von raumordnungsfachlich bewehrten Grundsätzen und zu Lasten von effizienten Raumstrukturen und damit verbunden auch zu einer effizienten Energieraumplanung gehen.

Ad § 4 Funktionale Gliederung und Freihaltezonen

Der Wegfall von Eignungsstandorten in der Planzeichenverordnung (es gibt aktuell nur noch Vorrangstandorte oder bedingte/keine Entwicklung) und die 800 m² Umwidmungsregelung im K-ROG 2021 (mehr als 800 m² Bauland dürfen, sofern keine entsprechende Bauflächenbilanz gegeben ist bzw. eine 1:1 Rückwidmung erfolgt, nur in einem Siedlungsschwerpunkt umgewidmet werden) erschwert eine raumordnungsfachliche und hierarchisch abgestufte funktionale Gliederung. Dass bei der funktionalen Gliederung eine Bedachtnahme sowohl auf die 800 m² Regelung als auch auf die mit den Siedlungsschwerpunkten verknüpften Bestimmungen des K-WBFG erwartet wird, wird grundsätzlich zur formalen Herausforderung, welche aber sachlich lösbar ist.

Die festgelegten Vorrangstandorte entsprechen der Zentrenhierarchie und den Standortpotentialen der Stadtgemeinde Althofen.

Die gewerbliche Funktion bezieht sich auf die zulässigen bzw. angestrebten Betriebsemissionen und nicht auf die formalen Betriebstypen.

Gegenüber dem ÖEK 2017 wurde entsprechend den zwischenzeitlich errichteten Funktionen um die Stadt-Eishalle dieser Bereich als Subzentrum mit zentralörtlicher Funktion neu aufgenommen.

Die Freihaltezonen, welche mit dem K-ROG 2021 verstärkt in den Planungsfokus rücken, umfassen wesentliche Grün- und Agrarzonen (Abs. 4). Gemäß Abs. 5 für die Erhaltung der Grünraumfunktion deren konkrete Kategorisierung grundsätzlich nicht wesentlich. Damit wird auch ohne spezifische Belegungen bzw. ohne Doppel- und Dreifachbelegungen (z.B. Vorrangfläche Agrarraum, Retentionsraum und Wildtierkorridor) ein generell hohes Schutzniveau für Freihaltezonen gewährleistet.

Für die angestrebte planmäßige Entwicklung der Stadtgemeinde Althofen wird den im ÖEK (Entwicklungsleitplan) für potentielle bauliche Entwicklungen bzw. für potentielle spezifische Grünlandnutzungen festgelegten Flächen das höhere öffentliche Interesse als z.B. der landwirtschaftlichen Funktion (Erhaltung von hochwertigen Agrarböden) eingeräumt. Die Sicherung

der landwirtschaftlichen Produktionsfunktion kann nicht isoliert auf Gemeindeebene erfolgen, sondern ist räumlich zumindest im regionalen Kontext zu betrachten. Die Stadtgemeinde Althofen stößt bei potentiellen und organischen Stadterweiterungen, mit Ausnahme von schützenswerten Biotopen und ortsbildprägenden Hanglagen, fast ausschließlich auf hochwertige Böden bzw. an die Gemeindegrenze. Zudem verzeichnet die Stadtgemeinde Althofen eine seit Jahrzehnten dynamische Stadtentwicklung und ist damit ein wesentlicher stabilisierender Faktor für den strukturschwachen, von Abwanderungen und von Bevölkerungsverlusten geprägten nördlichen Bereich des Bezirkes St. Veit an der Glan. Die Gemeinden des nördlichen Bezirksbereiches sind Abwanderungsgemeinden und weisen eine geringe bis sehr geringe Baudynamik auf. Damit verbunden ergeben sich reduzierte Flächeninanspruchnahmen und ein wesentlich geringerer Baulandverbrauch bzw. Baulandbedarf. Dies bei weitaus größeren Flächenausmaßen von hochwertigen Agrarböden. Die Festlegung von Vorrangflächen für die Produktionsfunktion Boden udgl. wäre, wie für sonstige Freihaltezonen mit regionaler bzw. landesweiter Bedeutung, Aufgabe von rechtlich bindenden Entwicklungsprogrammen des Landes Kärnten.

Ad § 5 Wirtschaftsentwicklung und Stärkung Stadtkern Althofen

Die Planungszielsetzungen und Maßnahmen entsprechen, mit geringfügigen Adaptionen, wie z.B. der ergänzenden Aufnahme von Strategien betreffend den Arbeitskräftemangel, den Intentionen des ÖEK 2017. Damit wird, unter Berücksichtigung aktueller Problematiken, eine Planungskontinuität gewährleistet.

Dass weiterhin keine Schwerpunktsetzung auf einzelne Wirtschaftssektoren erfolgt, entspricht dem Standortpotential der Stadtgemeinde und den bestehenden wirtschaftlichen Strukturen. Damit verbunden sollte aber keine Überschätzung des klassischen Tourismuspotentials erfolgen.

Bis dato ist die positive Entwicklung des Arbeitsmarktes in Althofen als eine seit Jahrzehnten andauernde Erfolgsgeschichte zu beurteilen. Eine diesbezügliche Fortsetzung ist keine Selbstverständlichkeit und ist kein gesichertes Trendszenario und wird gegenständlich außerhalb der eigentlichen Verordnung als Zielsetzung angestrebt.

Hinsichtlich der Stärkung des Stadtkerns Althofen erfolgte in den letzten Jahren eine Vielzahl an Maßnahmen und Initiativen. Nicht alle Funktionen, welche vorrangig in einen Stadtkern gehören, sind in der Praxis dort auch praktisch bzw. wirtschaftlich unterbringbar. Damit verbunden ist eine sachliche Abwägung mit sonstigen öffentlichen Interessen und hierbei auch im Hinblick auf eine allfällige Nulllösung erforderlich.
Ein Stadtkern ist grundsätzlich als dynamisches Element und nicht als statisches Konstrukt in Form einer Bestandsfestschreibung zu verstehen.
Inmitten einer strukturschwachen Abwanderungsregion sind Maßnahmen zur Lösung des Arbeitskräftemangels essentiell für die zukünftige wirtschaftliche Entwicklung der Stadtgemeinde Althofen und der Region.

Ad § 6 Siedlungsschwerpunkte

Siedlungsschwerpunkte sind vorrangig zu entwickelnde Bereiche unterschiedlicher Funktionen (funktionale Siedlungsschwerpunkte) in welchen gemäß K-ROG 2021 Baulandneuwidmungen über 800 m² unabhängig der Bauflächenbilanz bzw. von 1:1 Rückwidmungen zulässig sind.

Die Festlegung der Siedlungsschwerpunkte erfolgt zweckmäßig entsprechend den festgelegten funktionalen Vorrangstandorten, welche vor allem auf die Zentrenhierarchie innerhalb der Stadtgemeinde, auf das Standortpotential und auf die angestrebte funktionale Entwicklung Bedacht nehmen. Mit Bedachtnahme auf die unterschiedlichen Funktionen wird mit den Festlegungen den Bestimmungen des K-ROG 2021 entsprochen. Siedlungsschwerpunkte sollen zudem nicht nur einer Bestandsfestschreibung entsprechen, sondern auch die Planungsstrategie der Stadtgemeinde Ferlach widerspiegeln.

Aufgrund der unterschiedlichen Strukturen und damit verbunden auch von Mischnutzungen im Stadtgebiet ist eine konkrete Abgrenzung von Siedlungsschwerpunkten unterschiedlicher Funktionen nicht immer zweckmäßig und zum Teil aufgrund von Überschneidungen gar nicht möglich. Der Siedlungsschwerpunkt gilt sinngemäß nur für die jeweils raumordnungsfachlich geeigneten Funktionen.

Die Abgrenzung der Siedlungsschwerpunkte im Plansatz 02 Entwicklungsplan erfolgt symbolisch mit einer großzügig umfassenden Außenlinie.

Ad § 7 Entwicklungsplan und
Ad § 8 Zielsetzungen der räumlichen Entwicklung nach Stadtentwicklungsgebieten

Zentrales Element des Entwicklungsplanes, welcher die festgelegte räumliche Entwicklung im Gemeindegebiet planlich darstellt, ist die Schaffung einer übersichtlichen und verständlichen Grundlage für die planmäßige Entwicklung der Stadtgemeinde und hierbei insbesondere für die Erlassung bzw. Änderung des Flächenwidmungsplans. Der Entwicklungsplan bildet in Verbindung mit Plan 01 Funktionale Gliederung das zentrale planliche Gerüst des Örtlichen Entwicklungskonzeptes 2027 der Stadtgemeinde Althofen.

Die Festlegungen spiegeln die übergeordneten funktionalen und räumlichen Zielsetzungen wider, nehmen auf die Bestandproblematiken, Standortpotentiale und Nutzungskonflikte Bedacht und sind Ergebnis des vierjährigen Planungsprozesses, in welchem insbesondere auch die Abwägung unterschiedlicher öffentlicher Interessen erfolgte.

Änderungen von Planungszielsetzungen zum ÖEK 2017 werden im Umweltbericht (Teil C des ÖEK) in Kapitel 8 graphisch dargestellt (der Plansatz 02 Entwicklungsleitplan wird dem Plansatz 02 des ÖEK 2017 gegenübergestellt) sowie kurz beschrieben und bewertet. Aufgrund der hohen Planungskontinuität, welche grundsätzlich seit 1993 gegeben ist, ergeben sich nur wenige Änderungen.

Die planliche Darstellung der Siedlungsaußengrenze, welche vom KAGIS vorgegeben wird, ist aufgrund des erheblichen Rückversatzes der Linie nicht optimal und führt zu unnötigen Interpretationsfehlern.

Mit raumplanerischen Einzelbeurteilungen wird auf die Problematiken reagiert, dass Stand 2026 nicht alle raumrelevanten Entwicklungen für 10 Jahre absehbar sind und dass in diesem Zeitraum raumordnungsfachliche Rahmenbedingungen und Beurteilungsgrundlagen auch einem Veränderungsprozess unterliegen. Dies gilt insbesondere für Nutzungseinschränkungen, infrastrukturelle Belange (inkl. Energiethematik) und Änderungen von gesetzlichen Bestimmungen.

Der Entwicklungsleitplan ist wesentlicher und nicht trennbarer Bestandteil der Zielsetzungen der räumlichen Entwicklung nach Stadtentwicklungsgebieten.

Ad § 9 Zielsetzungen Baulandmobilisierung und aktive Bodenpolitik

Die Stadtgemeinde Althofen ist seit Jahrzehnten das Musterbeispiel für eine aktive Bodenpolitik (Umsetzung von Baulandmodelle, Mobilisierung von Baulandreserven und von Baulandpotentialen) und hat damit den Grundstein für die positive Stadtentwicklung gelegt. Alleine seit 2005 wurden über 50 ha angekauft. Davon wurden zwischenzeitlich über 30 ha bereits bebaut (vorwiegend Gewerbe- und Wohnbebauungen).

Unter Eigenbedarf (Abs. 3) ist z.B. der konkrete familieninterne Baulandbedarf für z.B. die Errichtung eines Wohngebäudes bzw. einer Arbeitsstätte zu verstehen.

Eine Fortführung des aktiven Agierens der Stadtgemeinde ist eine wesentliche Planungszielsetzung und ist von essentieller Bedeutung für die weitere Stadtentwicklung. Die im K-ROG 2021 bezüglich Baulandmobilisierung und aktive Bodenpolitik zusätzlich eingeräumten Handlungsspielräume bedürfen einer laufenden Bedarfsprüfung (Abs. 4 und 5). Aktuell ist diesbezüglich kein konkreter Handlungsbedarf gegeben.

Ad § 10 Zielsetzungen Bebauungsstruktur und Ortsgestaltung

Der industrielle Charakter von Stadtbereichen ist Bestandteil des Orts- und Erscheinungsbildes der Stadt Althofen und bedarf vielfach einer wesentlichen gestalterischen Verbesserung (Abs. 1).

Der Alte Markt und das Stadtzentrum von Athofen stellen hinsichtlich der Bebauungsstruktur besonders erhaltenswerte Bereiche dar (Abs. 2 und 3).

Die erforderliche Prüfung bzw. Adaption der Zonierung des generellen Bebauungsplanes aus dem Jahr 2017 ergibt sich alleine schon aus den Bestimmungen des K-ROG 2021. Wesentlich ist die Erhaltung baulich einheitlicher Zonen (Abs. 4), auch wenn diese im Zonenrandbereich eine Überprüfung bedürfen.

Die Höhenbeschränkung von Einfamilienhäusern ist bereits seit Jahren wesentlicher Bestandteil in integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanungen und hat sich als solche bewährt (Abs. 5).

Ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden erfordert eine Forcierung von Doppel- und Reihenhäusern in Einfamilienhaussiedlungsgebieten (Abs. 6).

Die Intentionen der baukulturellen Leitlinien des Landes sind wesentlicher Bestandteil der Gestaltung und Entwicklung des Raumes. Stehen aber nicht für sich alleine, sondern im Kontext und in Abwägung mit sonstigen Zielsetzungen (Abs. 7).

Mit dem Raika-Kompetenzzentrum wurde im Zuge des Planungsprozesses ÖEK ein architektonischer Gegenpol zum Industriecharakter der Stadt errichtet. Mehrere derartige Gebäude würden zu einer wesentlichen Verbesserung der optischen Wahrnehmung der Stadt führen (Abs. 8).

Auch ohne Planungszielsetzungen im ÖEK wird die Energiewende charakteristisches Bestandteil des Ortsbildes werden (Abs. 9). Ein Farbenmix bei PV-Elementen udgl. würde im Regelfall zu einer Beeinträchtigung des Ortsbildes führen.

Der Gestaltungsbeirat soll – bei entsprechendem Bedarf - Bestandteil der Verbesserung von architektonischen und planerischen Konzeptionen sein (Abs. 10).

Die Verbesserung des Ortsbildes sollte, wie bis dato erfolgt, laufend erfolgen (Abs. 12).

Ad § 11 Zielsetzungen Bebauungsplanungen

Bebauungsplanungen umfassen Generelle Bebauungspläne, integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanungen umfassen generelle Bebauungspläne, integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanungen, Teilbebauungspläne und Gestaltungspläne und sind für eine geordnete Entwicklung das bedeutendste und gleichzeitig das am meisten unterschätzte Planungsinstrumentarium im eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde. Im Gegensatz dazu werden im Regelfall das ÖEK und der FLÄWI überschätzt.

Die Erforderlichkeit einer Überprüfung und Adaption der bestehenden Bebauungsplanungen ergibt sich aufgrund unterschiedlich geänderter Rahmenbedingungen und den Planungszielsetzungen des ÖEK 2026. Verpflichtend aus den Bestimmungen des K-ROG 2021, auch wenn diese keine Sanktionsmöglichkeit bei einem Zuwiderhandeln vorsehen.
.
Der Generalbebauungsplan 2017 ist jedenfalls und vorrangig zu überprüfen und entsprechend zu adaptieren (Abs. 5).

Der Gestaltungsplan 2015 für die Altstadt (Abs. 6) hat sich in der Praxis bewährt. Eine Prüfung hinsichtlich des festgelegten generellen Verbots von Solar- und PV-Paneelen umfasst vor allem mögliche Ausnahmebestimmungen für die Bereiche, welche z.B. nicht einsehbar bzw. nicht fernwirksam sind.

Ad § 12 Zielsetzungen Überarbeitung Flächenwidmungsplan

Die Erforderlichkeit einer Überprüfung des bestehenden Flächenwidmungsplanes ergibt sich aufgrund unterschiedlich geänderter Rahmenbedingungen und den Planungszielsetzungen des ÖEK 2026 und hierbei insbesondere gemäß § 7 Entwicklungsplan. Verpflichtend ergeben sich Anpassungserfordernisse gemäß den Bestimmungen des K-ROG 2021, auch wenn diese keine Sanktionsmöglichkeit bei einem Zuwiderhandeln vorsehen.

Eine vorab Anpassung des Flächenwidmungsplanes (Abs. 2) bei fehlender Baulandeignung ist im eigenen Interesse der Gemeinde gelegen (z.B. Haftungsfrage). Die Anpassung hat auch spezifische Grünlandwidmungen (Grünlandwidmungen mit Bebauungsmöglichkeiten) zu umfassen.

Oberflächenwasserproblematiken gemäß KAGIS bedürfen hinsichtlich der Beurteilung der Baulandeignung eine gesonderte fachliche Abklärung. Die allgemeine Modelrechnung, welche im Einzelfall nicht zwingend dem Sachverhalt entspricht, rechtfertigt keine direkte Beurteilung der Baulandeignung.

Die Bestimmungen von Abs. 1 und 2 gelten sinngemäß auch für die Behandlung von laufenden Umwidmungsanregungen.

Ad § 13 Zielsetzungen infrastrukturelle Ausstattung

Ausgehend von der sehr guten Ausstattung der Stadtgemeinde Althofen mit intrastrukturellen und zentralörtlichen Einrichtungen umfassen die Zielsetzungen vor allem aktuell erforderliche Verbesserungen mit zeitgemäßer Schwerpunktsetzung auf Gemeinbedarfseinrichtungen sowie auf die Vermeidung privater PKW-Fahrten.

Hinsichtlich der Verbesserung der infrastrukturellen Ausstattung (z.B. Rad-/Gehwegnetz, Parkraum) liegen hochwertige und aktuelle Konzepte vor.

Wesentlich für eine Verbesserung der infrastrukturellen Ausstattung ist der flexible Ansatz der Zielsetzungen, welcher praxisgerecht eine laufende Bedarfsprüfung und Umsetzung vorsieht (Abs. 5).

Ad § 14 Zielsetzungen erneuerbare Energie und Klimawandel

Abs. 1 entspricht der generellen Planungsphilosophie, dass laufend Evaluierungen und Anpassungen von energie- und klimaschutzrelevanten Planungszielsetzungen und Maßnahmen an aktuelle technische Möglichkeiten, Bedürfnisse, übergeordnete Zielsetzungen und gesetzliche Vorgaben durchgeführt werden können. Vor allem im Hinblick auf die 10-jährige Laufzeit des ÖEK ist dies praxisgerechter als allfällige Zielsetzungen zum Zeitpunkt der Beschlussfassung der gegenständlichen Verordnung. Zudem wären derartige Zielsetzungen überwiegend nicht dem hoheitlichen Wirkungsbereich der Gemeinde zuzuordnen. So z.B. hat die Gemeinde nicht einmal im Zuge der Bebauungsplanung die gesetzliche Ermächtigung Heizsysteme oder alternative Energieträger vorzuschreiben bzw. durchzusetzen. Auch hat die Gemeinde z.B. keine Möglichkeit den Austausch von fossilen Heizungen zu erzwingen bzw. Dritten verbindliche Vorschreibungen zur Reduzierung von CO2 Emissionen zu erteilen.

Für die Energieraumordnung essentiell von Bedeutung und im eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde gelegen sind die Umsetzung von kompakten Raum- und Siedlungsstrukturen (Abs. 2), der Ausbau des öffentlichen Nahverkehrs (inkl. z.B. Rufbus), der Ausbau von Rad- und Gehwegen sowie von fußläufigen Verbindungen und die Reduzierung des KFZ-Verkehrs (jeweils Abs. 3). Damit werden überhaupt erst energieeffiziente (energiesparende) Raumstrukturen und z.B. auch die Basis für Nahwärmenetze geschaffen. Im Gegensatz dazu widerspricht z.B. ein freistehendes Wohnhaus,

auch wenn es energieautark und im Betrieb (inkl. E-Auto) bilanztechnisch CO2 neutral wäre, anzustrebenden Raumstrukturen und den Intentionen des K-ROG 2021. Generell ist die Gefahr gegeben, dass mit einer „Verselbständigung“ von energietechnischen Zielsetzungen raumordnungsfachliche Intentionen unterlaufen werden. Dies gilt sowohl für die Siedlungsentwicklung (inkl. Gewerbe und Industrie) als auch für die Inanspruchnahme von Flächen für alternative Energieerzeugung. Zudem treten energiesparende Aspekte in der Thematik erneuerbare Energie und Energiewandel immer mehr in den Hintergrund.

Für die Gemeinde von Bedeutung ist eine raumordnungsfachliche Strategie hinsichtlich der Widmungen für PV-Freiflächenanlagen. Dies auch wenn gemäß der K-PhV 2024 eine Vielzahl an PV-Freiflächenanlagen wie z.B. für die Beschattung für die Geflügelhaltung oder für Stein- und Kernobst (sogenannte Agri-PVs) von einer erforderlichen Flächenwidmung ausgenommen werden. Abs. 6 dient dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes und der Planungsintention, dass durch PV-Freiflächenanlagen keine für die Gemeindeentwicklung bedeutenden Entwicklungspotentiale blockiert werden bzw. dadurch die Umsetzung von wesentlichen Zielsetzungen für eine strategische und planmäßige Entwicklung der Stadtgemeinde Althofen erschwert bzw. verunmöglicht wird.

Abs. 6 umfasst den grundsätzlich anzustrebenden Ausbau von Nahwärmenetzen. Es handelt sich um einen komplexen Themenbereich. Dies vor allem in Bezug auf mittel- und langfristige Wirtschaftlichkeits- und Abhängigkeitsproblematiken.

Generelle Zielsetzungen zur Vermeidung von naturräumlichen Schadenspotentialen, welche mit dem sogenannten Klimawandel in Verbindung stehen könnten, sind vor allem in § 3 Abs. 6 festgelegt.

Ad § 15 Zielsetzungen Naturschutz – naturräumliche Ausstattung - Landschaftsbild

Die festgelegten Zielsetzungen und Maßnahmen sollen die zeitgemäße Bedeutung der Erhaltung und der Aufwertung der naturräumlichen Potentiale und des Landschaftsbildes widerspiegeln. Die Festlegungen sind als Mindestmaß anzusehen. Vor allem mit den Masterplänen gemäß Abs. 2 lit d und Abs. 4 lit a sollten darüber hinausgehende Verbesserungen ermöglicht werden.

Die vorzeitige Einbindung des fachlichen Naturschutzes (Abs. 2 lit c) bei raumwirksamen Vorhaben sollte eine in der Praxis gelebte Maßnahme sein.

Ad § 16 Zielsetzungen interkommunale Zusammenarbeit

Dass insbesondere mit den Nachbargemeinden ein weiterer, flexibler und bedarfsorientierter Ausbau der interkommunalen Zusammenarbeit sinnvoll und erforderlich ist, ergibt sich alleine bereits aufgrund der wirtschaftlichen und strukturellen Gegebenheiten der Region.

ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT 2027

STADTGEMEINDE ALTHOFEN

TEIL B
GRUNDLAGENFORSCHUNG

(inkl. Module Baulandmobilisierung
und Energieraumordnung)

KAVALIREK CONSULTING ZT e.U.

9020 Klagenfurt, Bahnhofstraße 38c/9/1
Tel. 0463/31592 zt.kavalirek@aon.at

I N H A L T S V E R Z E I C H N I S

1 RAHMENBEDINGUNGEN GENERELL 5
1.1 Vorwort 5
1.2 Planungsablauf 6
1.3 Diskussions-/Themenschwerpunkte 7
1.4 Evaluierung ÖEK Zielsetzungen 2017 8
1.5 Wesentliche Änderungen ÖEK 2017 - 2025 8
2 WESENTLICHE GESETZLICHE RAHMENBEDINGUNGEN 10
2.1 Kärntner Raumordnungsgesetz 2021 (K-ROG 2021) 10
2.2 Kärntner Landesverfassung 14
2.3 Kärntner Naturschutzgesetz (K-NSG) 14
2.4 Kärntner Ortsbildpflegegesetz 15
2.5 Masterpläne - Landesentwicklung 16
2.6 Kärntner Photovoltaikanlagen – Verordnung 2024 17
2.7 Kärntner Windkraftstandorträume-Verordnung 19
2.8 Kärntner Regionalentwicklungsgesetz – K-REG 2023 19
2.9 Regionale Entwicklungsleitbilder 19
2.10 Regionale Entwicklungsprogramme 20
2.11 Übergeordnete Planungen im eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde 21
3 GEMEINDEANALYSE 22
3.1 GENERELL, LAGE, UMLANDBEZIEHUNGEN 22
3.2 NUTZUNGSEINSCHRÄNKUNGEN 24
3.2.1 WLV – Gefahrenzonenplan 24
3.2.2 Gefahrenzonenplan Amt für Wasserwirtschaft 24
3.2.3 Landschaftsschutzgebiet 25
3.2.4 Naturschutz – Natura 2000-Gebiete 25
3.2.5 Versorgungsleitungen 26
3.2.6 Archäologische Schutzzone 27
3.2.7 Denkmäler – Denkmalschutz 27
3.2.8 Wasserwirtschaft – Schutzgebiete 27
3.2.9 Forst – Waldentwicklungsplan 28
3.2.10 Seveso Betriebe 29
3.2.11 Verkehr – Immissionsbelastungen 30
3.2.12 Verdachtsflächen – Altlasten 31
3.2.13 Alpinregion 32
3.2.14 Bergbaugebiete 32
3.2.15 Bodenfunktion 32
3.2.16 Oberflächenwässer 34
3.3 NATURRAUM, UMWELT, LANDSCHAFTSBILD 36

3.4 BEVÖLKERUNGSWESEN 44

3.5 WIRTSCHAFT 46
3.5.1 Generelle Wirtschaftsdaten 46
3.5.2 Gewerbe/Industrie 51
3.5.3 Dienstleistung-Handel-Gemeinbedarf 52
3.5.4 Tourismus 52
3.5.5 Land- und Forstwirtschaft 53
3.5.6 Wirtschaft - raumordnungsfachliche Hauptproblematiken 53

3.6 SIEDLUNGSWESEN 55
3.6.1 Siedlungsstruktur – zentralörtliche Einrichtungen 55
3.6.2 Bauflächenbilanz 58
3.6.3 Flächenwidmungsplan 62
3.6.4 Bebauungsplanung 63
3.6.5 Raumplanerische Problembereiche - Ortsentwicklung 64
3.6.6 Raumplanerische Stärken - Ortsentwicklung 65

3.7 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR 66
3.7.1 Verkehr 66
3.7.2 Sonstige infrastrukturelle Einrichtungen 67

3.8 GEMEINBEDARFSEINRICHTUNGEN 69

3.9 ENERGIERAUMORDNUNG – MODUL 71
3.9.1 Energiekennzahlen Energiemosaik Austria 71
3.9.2 Solarpotential 73
3.9.3 Öffentlicher Verkehr - Bevölkerungsdichte 73
3.9.4 Stromversorgung 74
3.9.5 Heizsysteme Bestand und Analyse 74
3.9.6 Checkliste Abt. 15 77
3.9.7 e5-Gemeinde 77
3.9.8 Alternative Energieträger 78

3.10 BAULANDMOBILISIERUNG UND LEERSTANDSAKTIVIERUNG - MODUL 79
3.10.1 Analyse der Baulandreserven 79
3.10.2 Zusammenfassung – Handlungsbedarf Baulandmobilisierung 98
3.10.3 Leerstandsaktivierung 99

3.11 KURZ-STÄRKEN-SCHWÄCHEN-ANALYSE 101

3.12 WESENTLICHER HANDLUNGSBEDARF RAUMORDNUNG 102

4 PLANSATZ 103

Siehe nachfolgende Seite

Projektmitarbeit:
- Mag. Christian Kavalirek (Ortsplaner)
- Mag. Albert Kubec
- Christina Kavalirek

PLAN 01 FUNKTIONALE GLIEDERUNG
PLAN 02 ENTWICKLUNGSPLAN 1:10.000
Plan 02: Blattschnitt und Legende
Plan 02a ÖEK Althofen Stadtbereich
Plan 02b ÖEK Althofen Nord
Plan 02c ÖEK Althofen Nord - Muraniberg
PLAN 03 NUTZUNGSEINSCHRÄNKUNGEN – Bestand
PLAN 04 BESTANDSERHEBUNG
wie Plansatz 02
Plan 05 BAULANDRESERVE - Bestand
PLAN 06a,b VERKEHRSSTRUKTUR – Bestand
PLAN 07 WASSERBUCH – Bestand
PLAN 08 GEOLOGIE – Bestand
PLAN 09 BODENTYPEN – Bestand
PLAN 10 WALDENTWICKLUNGSPLAN – Bestand
PLAN 11 KULTURGÜTER – Bestand
PLAN 12 NEIGUNGSKARTE – Bestand
PLAN 13 ABWASSERENTSORGUNG – Bestand
PLAN 14 AKTUELLE VEGETATION - Bestand
PLAN 15 SCHUTZGEBIETE - Bestand
PLAN 16 BIOTOPE – Bestand
PLAN 17 LANDSCHAFTSRÄUMLICHE GLIEDERUNG (LRG) - Bestand
PLAN 18 BÖDEN MIT BESONDERER BEDEUTUNG - Bestand
PLAN 19 BÖDEN MIT PRODUKTIONSFUNKTION - Bestand
PLAN 20a OBERFLÄCHENABFLUSS GEFÄHRDUNGSKATEGORIEN - Bestand
PLAN 20b OBERFLÄCHENABFLUSS MAXIMALE GESCHWINDIGKEIT - Bestand
PLAN 21 WÄRMEPUMPEN - Bestand
PLAN 22 BEVÖLKERUNG UND HALTESTELLEN - Bestand
PLAN 24 SOLARPOTENTIAL - Bestand
PLAN 25 ÖV-GÜTEKLASSEN - Bestand
PLAN 26 STROMVERSORGUNG - Bestand
PLAN 27 HEIZYSTEME – Bestand
PLAN 28a HEIZYSTEME – Analyse Gesamtgemeinde
PLAN 28b HEIZYSTEME – Analyse Hauptort

1 RAHMENBEDINGUNGEN GENERELL

1.1 Vorwort

ÖEK 2027

- Das gegenständliche Örtliche Entwicklungskonzept (ÖEK), welches eine Überarbeitung und Adaption des örtlichen Entwicklungskonzeptes der Stadtgemeinde Althofen des Jahres 2017 in Form einer Neuerstellung ist, wurde mit Berücksichtigung der gesetzlichen Rahmenbedingungen (insbesondere dem neuen K-ROG 2021) und mit Berücksichtigung bzw. Prüfung von Anregungen mit dem Stadtrat (Vorsitz Bgm. Dr. Walter Zemrosser), dem Ausschuss für Raumplanung (Obmann Markus Weghofer) sowie in enger Zusammenarbeit mit dem Amt der Kärntner Landesregierung, Abt. 7 (im Planungsprozess vormals auch Abt. 3 und Abt. 15) UAbt. fachliche Raumordnung (DI Sabine Polesnig, DI Werner Ebner und DI Michael Angermann) erstellt.
- Für den ASV DI Werner Ebner und den Ortsplaner Mag. Christian Kavalirek war es nach 1993, 2008 und 2017 die Betreuung des vierten Örtlichen Entwicklungskonzeptes für die Stadtgemeinde Althofen.

4. ÖEK-Generation

- Mit der vierten Generation des Örtlichen Entwicklungskonzeptes sollen, insbesondere auf Basis einer Planungskontinuität und mit verstärkter Bedachtnahme auf aktuell zeitgemäße Thematiken, raumordnungsfachliche und strategische Grundlagen für eine positive Weiterentwicklung der Stadtgemeinde Althofen geschaffen werden.

Erfordernis ÖEK Überarbeitung

- Die Erfordernisse für die Überarbeitung des ÖEK 2017 ergeben sich in erster Linie aufgrund der Bestimmungen des seit 01.01.2022 rechtskräftigen K-ROG 2021 (das ÖEK ist bis zum 31.12.2029 an die Bestimmungen des K-ROG 2021 anzupassen) und in zweiter Linie aufgrund der seit 2017 erfolgten dynamischen Stadtentwicklung, welche eine Feinadaption von raumwirksamen Planungszielsetzungen erfordert.

Planungszeitraum 10 Jahre

- Der Planungszeitraum des ÖEK beträgt entsprechend dem K-ROG 2021 10 Jahre (2028 bis 2037).

Module

- Gemäß Abt. 7 sind zur ÖEK-Erstellung verpflichtend zwei Module zu erstellen. Die Module Energieraumordnung und Baulandmobilisierung sind in der gegenständlichen Grundlagenforschung (Teil B des ÖEK) inkludiert (Kapitel 3.9 und 3.10).

Umweltbericht

- Der gemäß dem K-UPG zu erstellende Umweltbericht ist gesonderter Teil C des ÖEK.

1.2 Planungsablauf

2022	Beauftragung der Kavalirek Consulting ZT e.U. für die Überarbeitung des ÖEK
Juni 2022 bis Feb 2023	Ergänzung Bestands- und Grundlagenerhebung, Erstellung Bestandspläne, Gemeindeanalyse
13.06.2022	Besprechung Bürgermeister Dr. Mag. Walter Zemrosser und Amtsleiter Hubert Madrian
August 2022	Bauflächenbilanz
Nov. .2022	Adaption Bauflächenbilanz
25.03.2023	Datenbestellung KAGIS (Gemeindepaket Energieraumordnung) – entgegen den Ankündigungen gibt es das Paket nicht)
Mai bis Sept. 2023	Entwurf Plan 01 und Plan 02 Entwicklungsplan
02.08.2023	Besprechung Amtsleiter Mag. Madrian und Bauamt Tanja Lackner
22.08.2023	Besprechung Mag. Wolfgang Leitner und Reinhard Primavesi
21.09.2023	Besprechung Entwurf Plan 02 Entwicklungsplan mit DI Werner Ebner, Bgm. Dr. Mag. Walter Zemrosser , AL Hubert Madrian, Markus Weghofer
04.10.2023	Versand Entwurf Plan 01 und Plan 02 (inkl. Text Pos. Nr.) an die Gemeinde
17.10.2023	Präsentation Entwurf Plan 01 Funktionale Gliederung und Plansatz 02 Entwicklungsplan im Ausschuss
Okt. – Nov. 2023	Ergänzung Bestandspläne und Text Grundlagenforschung
2024	Abwarten Unterlagen Modul Energieraumordnung
Feb. bis Juli 2025	Adaption Plan und 02, Adaption und Entwürfe: Text Verordnung, Erläuterung zur Verordnung, Text Grundlagenforschung und Umweltbericht, Text und Plansatz Module Energie und Baulandmobilisierung
19.03.2025	Besprechung AL Madrian – offene Punkte (inkl. Ortsaugenschein)
06.05.2025	Planerbesprechung A.d.K.L: - Energieraummodul
08.05.2025	E-Mail Gemeinde wegen Anforderung Datenpaket Energieraumodul
26.06.2025	Einlangen Datenpaket Energieraummodul
Juli-August 2025	Finalisierung Vorentwurf ÖEK Teil A, B und C
08.09.2025	Versand Entwurf ÖEK Verordnung mit Erläuterung (Teil A), Grundlagenforschung-inkl. Module (Teil B) und Umweltbericht (Teil C) an die Stadtgemeinde
17.10.2025	Präsentation und Diskussion ÖEK-Entwurf im Ausschuss
22.07.2026	Gemeindebereisung mit DI Michael Angermann
10.09.2026	ÖEK-Entwurf – Besprechung DI Michael Angermann
15.09.2026	**Fachliche Abnahme Abt. 7 fachliche Raumordnung** (DI Sabine Polessnig)
Sept. 2026	Diverse Anpassungen ÖEK-Entwurf, Umweltbericht und Grundlagenforschung
xx	Diskussion ÖEK-Entwurf im Ausschuss
xx	Kundmachung ÖEK-Entwurf und Umweltbericht
xx	**Beschlussfassung ÖEK und Umweltbericht im Gemeinderat**

1.3 Diskussions-/Themenschwerpunkte

Generell	• Weiterführung der aktiven Bodenpolitik (v.a. für Wohnen, Gewerbe/Industrie, zentralörtliche Funktionen), welche eine wesentliche Basis der seit Jahrzehnten positiven Stadtentwicklung ist. • Weiterführung aktives Stadtmanagement.
Sicherstellung Entwicklung	• Sicherstellung der raumordnungsfachlichen Rahmenbedingungen für eine räumlich-funktionale Weiterentwicklung der Stadt Althofen.
5.000 Einwohner	• Planungsziel nachhaltige Überschreitung der 5.000 Einwohnerzahl. Zum Start des ÖEK im Jahr 2022 hatte die Stadtgemeinde Althofen 4.731 Einwohner (1.1.2022). Zum 1.1.2026 waren es 4.976 Einwohner (1.1.2026).
Planungs-kontinuität	• Übernahme wesentlicher genereller Zielsetzungen des ÖEK 2017 (Sicherstellung Planungskontinuität seit 1993 – v.a. weiterhin Entwicklung der Stadt Althofen zum Regionalzentrum).
Mobilität	• Verstärkte Bedachtnahme auf zeitgemäße Problematiken wie Bodenverbrauch (sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Nachverdichtungen), Energie, Verkehr/Mobilität und Grünraumplanungen.
Bodenverbrauch	• Grundsätzlich sparsamer Umgang mit Grund und Boden. • Regionale Betrachtung Thematik Bodenverbrauch und Erhaltung hochwertige Agrarböden.
Stadt der kurzen Wege	• Stadt der kurzen Wege (inkl. Ausbau fußläufige Verbindungen und Radwegverbindungen; verbesserte Anbindung der Siedlungsbereiche in die freie Landschaft – in die Naherholungsräume).
Leistbares Wohnen	• Forcierung des genossenschaftlichen Wohnbaues und leistbares Wohnen.
Siedlungs-entwicklung	• Erweiterung des Siedlungsbereiches Krumfelden (inkl. Bahnunterführung). • Entwicklung des zentrumsnahen Bereichs zwischen Funderstraße und Eisenstraße (umwelttechnische Abklärungen, Masterplan, Verfügbarkeit). • Entwicklung der Flächen südlich der Eishalle (u.a. Hotel, Raika-Zentrale, Altersheim-betreutes Wohnen, Gestaltung Ortseinfahrt). • Weiterhin Forcierung von Nutzungsentflechtungen.
PV	• PV-Freiflächenstandorte (u.a. Gefahr dass alle Stadteinfahrten mit PV-Freiflächenanlagen „belegt“ werden).

1.4 Evaluierung ÖEK Zielsetzungen 2017

Umsetzung ÖEK 2017

- Das ÖEK 2017 als Grundlage für die planmäßige raumplanerisch-funktionale Stadtentwicklung wurde, wie schon in den Zeitträumen 1993 – 2008 und 2008 – 2017 erfolgt, weitgehend umgesetzt. So zum Beispiel die aktive Bodenpolitik (Wohnen, Gewerbe, zentralörtliche Einrichtungen), die wesentlich zur positiven Stadtentwicklung beigetragen hat, die Weiterentwicklung der Industrie- und Gewerbezone Süd (vor allem Erweiterung Bifrangi und Tilly), zentralörtliche Entwicklung südlich der Eishalle, die Abrundung der Meiselhofsiedlung und die Weitentwicklung des Siedlungsbereiches Krumfelden (inkl. Errichtung KIGA/KITA), die Freihaltung des historischen Burghügels, keine Zersiedelung – kein dezentrales Bauen, der Ausbau des Rad- und Gehwegnetzes, die Stärkung als Nahversorgungszentrum mit der Erweiterung Spar, neuem Billa Markt und der Betriebsansiedelung Hofer (Lidl war 2016), die Neugestaltung und Aufwertung des Hauptplatzes.

Kernziel ÖEK 2017 erreicht

- Die Position der Stadt Althofen als das Wirtschafts-, Versorgungs- und Wohnzentrum des nördlichen Bezirksbereiches St. Veit an der Glan konnte weiter gefestigt und verbessert werden (das war das Kernziel des ÖEK 2017).

Funktionale Gliederung

- Eine Adaption der Funktionalen Gliederung und der Stadtentwicklungsachsen, welche in der bestehenden Form seit dem ÖEK 2008 aktuell sind, ist nicht erforderlich. Ein formaler Nachschärfebedarf ergibt sich aufgrund des K-ROG 2021 und damit verbunden hinsichtlich der Ausweisung und Abgrenzung von Siedlungsschwerpunkten.

Verstärkte Bedachtnahmen

- Betreffend zeitgemäßer Problematiken, wie insbesondere ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Energie (inkl. PV-Freiflächenanlagen), Verkehr/Mobilität und Grünraumplanungen, ist eine verstärkte Bedachtnahme im neuen ÖEK erforderlich.

1.5 Wesentliche Änderungen ÖEK 2017 - 2027

Gegenüber dem ÖEK 2017 ergeben sich für die räumliche Entwicklung folgende wesentliche Änderungen:

Siedlungs-schwerpunkte

- Festlegung und Abgrenzung von Siedlungsschwerpunkten gemäß K-ROG 2021 und der Planzeichenverordnung.

Entfall variabler Siedlungs-außengrenzen	• Entfall der variablen Siedlungsaußengrenzen gemäß dem K-ROG 2021 bzw. der Planzeichenverordnung und damit verbunden die Festlegung von verbindlichen Siedlungsaußengrenzen v.a. für die Erweiterungen der Meiselhofsiedlung (Reduzierung der Entwicklungsmöglichkeit) und des Siedlungsbereiches Krumfelden (Abschluss der Entwicklungsmöglichkeit).
Reduzierung	• Rücknahme von baulichen Erweiterungsmöglichkeiten im Bereich des Natura 2000-Gebietes Althofener Moor und im Bereich der Geschoßwohnbauten Kurhügel/Moorweg. • Reduzierung Bodenverbrauch mit Verringerung der Grundstücksgrößen und Forcierung Geschoßwohnbau und verdichteten Flachbau.
Vermeidung KFZ-Fahrten	• Verstärkte Bedachtnahme auf den Ausbau von Rad-/Gehwegen, fußläufige Verbindungen und den Ausbau des öffentlichen Nahverkehrs (Stadt der kurzen Wege).
Konkretisierung	• Generell Konkretisierung von Planungszielsetzungen im Plansatz 02 Entwicklungsplan mit Positionsnummern (kurz Pos. Nr.).
PV-Freiflächen-anlagen	• Planungszielsetzungen betreffend die Situierung von PV-Freiflächenanlagen.
Bebauungsplan	• Vorgaben für die Adaption des generellen Bebauungsplanes.
Umweltbericht	• Gegenüber dem ÖEK 2017 ist der Umweltbericht nicht mehr direkter Bestandteil des ÖEK, sondern ein gesonderter Bericht (Teil C des ÖEK). • Wesentliche Änderungen von Siedlungsaußengrenzen und geänderte Festlegungen von raumwirksamen Zielsetzungen und Maßnahmen werden im Teil C Umweltbericht Kapitel 8 beschrieben und bezüglich der Umweltauswirkungen auch bewertet. • In Summe ergeben sich keine baulichen Erweiterungsmöglichkeiten.

2 WESENTLICHE GESETZLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kärntner Raumordnungsgesetz 2021 (K-ROG 2021)

K-ROG 2021 Erstellung ÖEK verpflichtend

Fachliche Grundlage für die planmäßige Entwicklung

- Laut § 9 Abs. 1 des Kärntner Raumordnungsgesetzes (K-ROG 2021) hat der Gemeinderat in Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und den überörtlichen Entwicklungsprogrammen durch Verordnung ein örtliches Entwicklungskonzept zu beschließen, das die Grundlage für die planmäßige Gestaltung und Entwicklung des Gemeindegebietes, insbesondere für die Erlassung des Flächenwidmungsplanes, bildet.

1. ÖEK 1993
2. ÖEK 2008
3. ÖEK 2017

- Mit Gemeinderatsbeschluss vom 07.10.1993 wurde das 1. ÖEK der Stadtgemeinde Althofen, mit GR-Beschluss vom 22.12.2008 das zweite und mit GR-Beschluss vom 09.08.2017 das dritte ÖEK beschlossen. Die Beschlussfassungen 2008 und 2017 erfolgten auf Basis des K-GplG 1995.

ÖEK Anpassungserfordernis binnen 5 Jahren

- Laut Artikel V Abs. 9 des K-ROG 2021 haben die Gemeinden die bestehenden örtlichen Entwicklungskonzepte, Flächenwidmungspläne, Bebauungspläne und integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungspläne, wenn sie den Bestimmungen dieses Gesetzes nicht entsprechen, spätestens binnen acht Jahren ab Inkrafttreten des K-ROG 2021 (Anmerkung: dies wäre der 31.12.2029) an die Bestimmungen des K-ROG 2021 anzupassen.

Widmungsstopp

- Laut Artikel V Abs. 10 des K-ROG 2021 darf, sofern Abs. 9 nicht entsprochen wird, keine Änderung des Flächenwidmungsplanes mehr aufsichtsbehördlich genehmigt und keine Änderung des Flächenwidmungsplanes im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden.

Planungshorizont 10 Jahre

- Laut § 9 Abs. 3 des K-ROG 2021 sind ausgehend von einer Erhebung der wirtschaftlichen, sozialen, ökologischen und kulturellen Gegebenheiten in der Gemeinde die Ziele der örtlichen Raumordnung für einen Planungszeitraum von zehn Jahren und die zu ihrer Erreichung erforderlichen Maßnahmen festzulegen. Dabei sind grundsätzliche Aussagen zu treffen insbesondere über:

Grundsätzliche Aussagen sind zu treffen

1. *die Stellung der Gemeinde in der Region und die Zuweisung von überörtlichen Funktionen;*
2. *die abschätzbare Bevölkerungsentwicklung und die angestrebte Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung;*
3. *den abschätzbaren Baulandbedarf unter Berücksichtigung der Bevölkerungs-, Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung;*

4. *die funktionale Gliederung des Gemeindegebietes unter Berücksichtigung der Versorgungsfunktion, die großräumige Anordnung des Baulandes und die zweckmäßigste räumliche und zeitliche Abfolge der Bebauung;*
5. *die Hauptversorgungs- und Hauptentsorgungseinrichtungen (Energie- und Wasserversorgung, Abwasser- und Abfallentsorgung uä.), einschließlich Integration und Einsatz von erneuerbarer Energie;*
6. *die erforderliche Ausstattung der Gemeinde mit Erholungs-, Sport- und sonstigen Freizeiteinrichtungen;*
7. *die Freihaltung von Gebieten, die zur Erhaltung der freien Landschaft, zur Erhaltung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, zur Erhaltung ausreichender bewirtschaftbarer Nutzflächen für die bäuerliche Landwirtschaft, zur Sicherung der künftigen Verfügbarkeit von Roh- und Grundstoffen von Bedeutung sind;*
8. *die für die Aufschließung des Gemeindegebietes erforderlichen öffentlichen Verkehrswege einschließlich der Radwege;*
9. *die Siedlungsschwerpunkte einschließlich deren Funktion;*
10. *die Stärkung von Orts- oder Stadtkernen;*
11. *die Baulandmobilisierung;*
12. *die angestrebte Baustruktur und die bauliche Entwicklung der Gemeinde;*
13. *von Naturgefahren gefährdete Bereiche und Schadenspotentiale;*
14. *die Festlegung von Gebieten oder Grundflächen, die als Hochwasserabflussbereiche oder Hochwasserrückhalteräume freizuhalten sind;*
15. *die Abrundung von Bauland.*

- Gemäß § 2 Abs. 1 bis 3 des K-ROG 2012 sind die Ziele und Grundsätze der Raumordnung wie folgt:

Ziele und Grundsätze der Raumordnung

(1) Ziele der Raumordnung sind:

1. Die natürlichen Lebensgrundlagen sind möglichst zu schützen und pfleglich zu nutzen.
2. Die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Vielfalt und die Eigenart der Kärntner Landschaft und die Identität der Regionen des Landes sind zu bewahren. Der freie Zugang zu Seen, öffentlichen Gewässern und sonstigen Naturschönheiten ist nach Möglichkeit zu sichern.
3. Für die einzelnen Regionen des Landes ist unter Bedachtnahme auf die jeweiligen räumlichen und strukturellen Gegebenheiten und ihre Entwicklungsmöglichkeiten eine bestmögliche Entwicklung der Wirtschafts- und Sozialstruktur anzustreben. Dabei ist für eine entsprechende Ausstattung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge in zumutbarer Entfernung Vorsorge zu treffen.
4. Die Bevölkerung ist vor Gefährdungen durch Naturgewalten sowie vor vermeidbaren Umweltbelastungen durch eine entsprechende Entwicklung der Siedlungs- und Freiraumstruktur und Standortplanung bei dauergenutzten Einrichtungen soweit als möglich zu schützen.
5. Die Grundversorgung der Bevölkerung mit häufig benötigten öffentlichen und privaten Gütern und Dienstleistungen in ausreichendem Umfang, in angemessener Qualität und in zumutbarer Entfernung ist sicherzustellen und weiterzuentwickeln.
6. Die Siedlungsstruktur ist unter Bedachtnahme auf die historisch gewachsene zentralörtliche Gliederung des Landes derart zu entwickeln, dass eine bestmögliche Abstimmung der Standortplanung für Wohnen, wirtschaftliche Unternehmen, Dienstleistungs- und Erholungseinrichtungen unter weitestgehender Vermeidung gegenseitiger Beeinträchtigungen erreicht wird. Dabei sind eine möglichst sparsame Verwendung von Grund und Boden sowie eine

Siedlungs-struktur

Begrenzung und räumliche Verdichtung der Bebauung anzustreben und eine Zersiedelung der Landschaft zu vermeiden. Der Schutz und die Pflege erhaltenswerter Siedlungsstrukturen sind durch Maßnahmen der Orts- und Regionalentwicklung zu unterstützen.

Leistungsfähige Wirtschaft

7. Die räumlichen Voraussetzungen für eine leistungsfähige Wirtschaft sind langfristig sowohl in zentralörtlichen wie in peripheren Bereichen unter Bedachtnahme auf die jeweils unterschiedlichen Gegebenheiten zu sichern und zu verbessern; dabei ist insbesondere auf die Standorterfordernisse für die Ansiedlung und Erweiterung von Betrieben der Industrie und des Gewerbes, von Dienstleistungsbetrieben und Betrieben und Anlagen der Energieversorgung, die künftige Verfügbarkeit von Roh- und Grundstoffen, die Arbeitsmarktsituation sowie auf die zu erwartenden Beeinträchtigungen benachbarter Siedlungsräume und der naturräumlichen Umwelt Bedacht zu nehmen.
8. Der Fortbestand einer existenzfähigen bäuerlichen Land- und Forstwirtschaft ist durch die Erhaltung und Verbesserung der dazu erforderlichen räumlichen Voraussetzungen sicherzustellen. Dabei ist insbesondere auf die Verbesserung der Agrarstruktur, den Schutz und die Pflege der Natur- und Kulturlandschaft und auf die Erhaltung ausreichender bewirtschaftbarer Nutzflächen Bedacht zu nehmen.
9. Die räumlichen Voraussetzungen für einen leistungsfähigen Tourismus sind unter Bedachtnahme auf die soziale Tragfähigkeit und die ökologische Belastbarkeit des Raumes sowie die Erfordernisse des Landschafts- und Naturschutzes zu erhalten und weiterzuentwickeln.
10. Die Verkehrsbedürfnisse der Bevölkerung und der Wirtschaft sind unter Beachtung der bestehenden Strukturen und unter Berücksichtigung der Umwelt, der Gesundheit der Bevölkerung und des Landschaftsschutzes zu decken.
11. Im Hinblick auf bestehende und zu schaffende Versorgungsstrukturen ist für entsprechende Entsorgungsstrukturen ausreichend Vorsorge zu treffen.
12. Gebiete mit nutzbaren Wasser- und Rohstoffvorkommen sind von Nutzungen freizuhalten, die eine künftige Erschließung verhindern würden.
13. Im Sinne einer sparsamen Verwendung von Grund und Boden ist eine Wiederverwertung von Flächen, die ihre bisherige Funktion und Nutzung verloren haben, anzustreben (Flächenrecycling).

Sparsame Verwendung von Grund und Boden

14. Gebiete und Flächen, die aufgrund ihrer Beschaffenheit in der Lage sind, ökologische Funktionen zu erfüllen und die Nutzung natürlicher Ressourcen zu ermöglichen (Ökosystemleistungen), sind zu sichern und nach Möglichkeit von Nutzungen freizuhalten, die ihre Funktionsfähigkeit nicht bloß geringfügig beeinträchtigen. Die Freiraumstruktur ist insbesondere unter Bedachtnahme auf langfristig von Bebauung freizuhaltende Freiräume sowie auf diese verbindende Elemente derart zu entwickeln, dass die Anordnung freiraumgebundener Nutzungen unter weitestgehender Vermeidung gegenseitiger Beeinträchtigungen erreicht und weitere Fragmentierungen zusammenhängender Gebiete möglichst vermieden werden.

Freiraumstruktur

Öffentlicher Nahverkehr

15. Bei der Festlegung von Gebieten, die eine wesentliche Funktion für die Wirtschafts-, Siedlungs-, Erholungs- oder Versorgungsentwicklung einer Region aufweisen, ist auf die damit verbundenen voraussichtlichen Auswirkungen auf den Verkehr Bedacht zu nehmen; es ist insbesondere deren Erreichbarkeit mit Angeboten des öffentlichen Personennahverkehrs und des Personenregionalverkehrs anzustreben.
16. Zum Zweck der Verhütung schwerer Unfälle im Sinne des § 2 Z 12 K-SBG und zur Begrenzung ihrer Folgen für die menschliche Gesundheit und die Umwelt haben das Land und die Gemeinden die Ansiedelung von Seveso-Betrieben im Sinne von § 2 Z 1 K-SBG und die Änderung bestehender derartiger Betriebe zu überwachen sowie neue

Entwicklungen in an derartige Betriebe angrenzenden Gebieten, einschließlich von Verkehrsflächen, öffentlich genutzten Örtlichkeiten und Siedlungsgebieten zu berücksichtigen, wenn diese Ansiedelungen, Änderungen oder Entwicklungen Ursache von schweren Unfällen sein können oder das Risiko im Sinne des § 2 Z 15 K-SBG eines schweren Unfalls vergrößern oder die Folgen eines solchen Unfalls verschlimmern können.

Erneuerbare Energie

17. Die Integration und der Einsatz von erneuerbarer Energie ist zu berücksichtigen. Erneuerbare Energie im Sinne dieses Gesetzes ist Energie aus erneuerbaren, nichtfossilen Energiequellen, das heißt Wind, Sonne (Solarthermie und Photovoltaik), geothermische Energie, Umgebungsenergie, Gezeiten-, Wellen- und sonstige Meeresenergie, Wasserkraft, und Energie aus Biomasse, Deponiegas, Klärgas und Biogas.

(2) Bei der Verfolgung der Ziele nach Abs. 1 sind folgende Grundsätze zu beachten:

Ordnung Gesamtraum

1. Die Ordnung des Gesamtraumes hat die Gegebenheiten und Erfordernisse seiner Teilräume zu berücksichtigen. Ordnende Maßnahmen in den Teilräumen haben sich in die Ordnung des Gesamtraumes einzufügen. Auf ordnende Maßnahmen in benachbarten Teilräumen der angrenzenden Länder und des benachbarten Auslandes ist Bedacht zu nehmen.

Öffentliches Interesse

2. Rechtswirksame raumbedeutsame Maßnahmen und Pläne von Gebietskörperschaften sind zu berücksichtigen, die örtliche Raumordnung hat der überörtlichen Raumordnung zu entsprechen; auf raumbedeutsame Maßnahmen und Pläne anderer Planungsträger, deren Planungen im öffentlichen Interesse liegen, ist Bedacht zu nehmen.

Zukünftige Generationen

3. Bei allen raumbedeutsamen Planungen ist auf die Lebensbedingungen künftiger Generationen Rücksicht zu nehmen. Dabei ist ein Ausgleich zwischen den berechtigten Erfordernissen der wirtschaftlichen Entwicklung und der Ökologie anzustreben.

Wirtschaftlichkeit

4. Die Siedlungsentwicklung hat sich an den bestehenden Siedlungsgrenzen und an den bestehenden oder mit vertretbarem Aufwand zu schaffenden Infrastruktureinrichtungen zu orientieren, wobei auf deren größtmögliche Wirtschaftlichkeit Bedacht zu nehmen ist. Bei der Siedlungsentwicklung sind vorrangig die Deckung des ganzjährig gegebenen Wohnbedarfes der Bevölkerung und die Schaffung der räumlichen Voraussetzungen für eine leistungsfähige Wirtschaft anzustreben.

Reduzierung Konflikte

5. Absehbare Konflikte zwischen unterschiedlichen Nutzungen des Raumes sind nach Möglichkeit zu vermeiden oder zumindest auf ein vertretbares Ausmaß zu verringern.

Öffentliches Interesse

6. Den Interessen des Gemeinwohles sowie den sonstigen öffentlichen Interessen kommt unter Wahrung der verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechte der Bürger der Vorrang gegenüber den Einzelinteressen zu.
7. Die Zersiedelung der Landschaft ist zu vermeiden; die Innenentwicklung der Siedlungsstruktur hat Vorrang vor deren Außenentwicklung.

Abwägung

(3) Insoweit die Ziele nach Abs. 1 miteinander konkurrieren, ist bei der Abwägung, welche vorrangig zu verfolgen sind, von den Grundsätzen nach Abs. 2 auszugehen.

2.2 Kärntner Landesverfassung

- Kärntner Landesverfassung K-LVG 1996
- Artikel 7a:

(1) Das Land und die Gemeinden haben durch Schutz und Pflege der Umwelt die Lebensbedingungen für die gegenwärtigen und die künftigen Generationen in Kärnten zu sichern.

(2) Das Land und die Gemeinden haben im Rahmen ihres Wirkungsbereiches folgende umweltpolitische Ziele einzuhalten:

Erhaltung der natürlichen Lebensgrund-lagen

1. Die natürlichen Lebensgrundlagen Boden, Wasser und Luft sind zu schützen; sie dürfen nur sparsam und pfleglich genutzt werden.

Die Möglichkeit der gentechnikfreien Bewirtschaftung natürlicher Ressourcen ist zu gewährleisten.

2. Die Leistungsfähigkeit der natürlichen Umwelt ist zu erhalten; eingetretene Schäden sind möglichst zu beheben oder durch ökologisch sinnvolle Pflegemaßnahmen zu mindern; Maßnahmen, die eine Beeinträchtigung des Klimas herbeiführen, sind zu vermeiden.

Erhaltung Artenreichtum

3. Die heimische Tier- und Pflanzenwelt ist in ihrem Artenreichtum und ihrer Vielfalt zu erhalten; ihre natürlichen Lebensräume sind zu schonen und zu bewahren.

Erhaltung der Eigenart der Landschaft

4. Die Eigenart und die Schönheit der Kärntner Landschaft, die charakteristischen Landschafts- und Ortsbilder sowie die Naturdenkmale und Kulturgüter Kärntens sind zu bewahren.

Vermeidung Zersiedelung

5. Grund und Boden sind sparsam und schonend zu nutzen; eine Zersiedelung ist zu vermeiden; Verkehrswege sind umweltgerecht zu planen und herzustellen.

6. Abfälle und Abwässer sind umweltschonend zu verwerten oder zu beseitigen; der Gefährdung von Boden, Wasser und Luft ist entgegenzuwirken.

Eindämmung Lärm

7. Schädlicher und störender Lärm ist einzudämmen.

Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

8. Das Umweltbewusstsein der Bewohner und Besucher Kärntens und der sparsame Umgang mit Rohstoffen und Energie sind zu fördern.

2.3 Kärntner Naturschutzgesetz (K-NSG)

- Kärntner Naturschutzgesetz (K-NSG 2002)
- § 1 Ziele und Aufgaben

Schutz der Natur

(1) Die Natur ist als Lebensgrundlage des Menschen so zu schützen und zu pflegen, dass

a) ihre Vielfalt, Eigenart und Schönheit,
b) der Artenreichtum der heimischen Tier- und Pflanzenwelt und deren natürliche Lebensräume sowie
c) ein ungestörtes Wirkungsgefüge des Lebenshaushaltes der Natur erhalten und nachhaltig gesichert werden.

(2) Naturwerte von besonderer Bedeutung, wie intakte Natur- und Kulturlandschaften, größere zusammenhängende unbebaute Gebiete, bedeutende landschaftsgestaltende Elemente und Lebensräume bedrohter Tier- und Pflanzenarten sind vorrangig zu erhalten.

- Übergeordnete Detailziele des K-NSG

Schutz der freien Landschaft

§ 5 Schutz der freien Landschaft

§ 6 Schutz der Alpinregion (Gemeinde Althofen nicht betroffen)

§ 7 Schutz der Gletscher (Gemeinde Althofen nicht betroffen)

§ 8 Schutz der Feuchtgebiete
Abschnitt 3 Schutz des Erholungsraumes
Abschnitt 4 Schutz von Pflanzen und Tieren
(insbesondere Arten und Tierartenschutz für wildwachsende Pflanzen und wildlebende Tiere)

Abschnitt 5 Schutz besonderer Gebiete (Naturschutzgebiete, Europaschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturparke, Naturdenkmale) – siehe Nutzungseinschränkungen

Abschnitt 6 Schutz von Naturhöhlen (kein Thema in der Gemeinde)
Abschnitt 7 Schutz von Mineralien und Fossilien

2.4 Kärntner Ortsbildpflegegesetz

- Kärntner Ortsbildpflegegesetz 1990
- § 1 Schutzaufgabe der Gemeinde

Ziel Erhaltung des Ortsbildes

(1) Die Gemeinden haben bei allen ihnen nach Landesgesetzen obliegenden Aufgaben, insbesondere bei Aufgaben nach diesem Gesetz und nach der Kärntner Bauordnung, für die Pflege des erhaltenswerten Ortsbildes zu sorgen, es unter Bedachtnahme auf die technische und ökonomische Entwicklung sowie auf die örtliche Bautradition zu bewahren und für die Schaffung eines erhaltenswerten Ortsbildes zu sorgen.

- § 2 Definition Ortsbild

Das Ortsbild im Sinne dieses Gesetzes umfasst das Bild eines Ortes oder von Teilen davon, das vorwiegend durch Gebäude, sonstige bauliche Anlagen, Grünanlagen, Gewässer, Schlossberge u. ä. geprägt wird, und

zwar unabhängig davon, ob die Betrachtung von innen oder von einem Standpunkt außerhalb des Ortes erfolgt. Das Ortsbild umfasst auch den charakteristischen Ausblick auf Ausschnitte der umgebenden Landschaft.

2.5 Masterpläne - Landesentwicklung

STRALE

Strategische Landesentwicklung Kärnten – STRALE 2025, (2015)

- Sicherung der Standortqualität
- Entwicklung des Sozialen Kapitals
- Schaffung von Umsetzungsstrukturen
- Projekte initiieren und umsetzen

Energie

Energiemasterplan Kärnten 2025, (2014)

- Kärnten soll bis 2025 im Bereich Wärme und Strom und bis 2035 im Bereich Verkehr zumindest bilanziell energieunabhängig und frei von fossilen und atomaren Energieträgern werden
- Masterplan in Überarbeitung.

Mobilität

Mobilitäts-Masterplan Kärnten 2035, (2016)

- Verdoppelung des Anteils des öffentlichen Verkehrs und des Radverkehrs bis 2035
- Verbesserung der Erreichbarkeit des Landes Kärnten
- 7 Handlungsfelder mit Zielsetzungen (vernetzt, ressourcenschonend & effizient, erreichbar, fair & gesund, sicher, kooperativ, umweltfreundlich)

Die Masterpläne sind Stand 2025 als nicht zeitgemäß zu beurteilen.

2.6 Kärntner Photovoltaikanlagen – Verordnung 2024

2024

- Mit 30.06.2024 Zl. 15-RO-ALL-7219/2024-68, wurde die Kärntner Photovoltaikanlagenverordnung (K-PhV-2024) erlassen.

- Eine Vielzahl an PV-Freiflächenanlagen wird von einem Umwidmungserfordernis ausgenommen und damit dem Wirkungsbereich der Gemeinde entzogen.

Kein FLÄWI erforderlich

§ 4 PV-Anlagen ohne gesonderte Widmungsfestlegung:

(1) Keiner gesonderten Widmungsfestlegung im Flächenwidmungsplan bedürfen
1. Photovoltaikanlagen, die auf baulichen Anlagen, sofern diese nicht dem Schutz vor Naturgefahren dienen, angebracht sind,
2. Photovoltaikanlagen, die auf Flächen für Anlagen errichtet werden, die den abfallrechtlichen, elektrizitätswirtschaftlichen, wasserrechtlichen, eisenbahnrechtlichen, seilbahnrechtlichen, gewerberechtlichen, luftfahrtrechtlichen, mineralrohstoffrechtlichen, schifffahrtsrechtlichen oder straßenrechtlichen Vorschriften unterliegen,
3. Photovoltaikanlagen zur Beschattung und zum Schutz von Parkplätzen, die der Kärntner Bauordnung 1996 oder dem Wasserrechtsgesetz 1959 unterliegen,
4. Agri-Photovoltaikanlagen gemäß § 3 Abs. 1 Z 1 und
5. Photovoltaikanlagen auf Immissionsschutzstreifen, ausgenommen an Gewässern.

(2) Auf Grundflächen, die im Flächenwidmungsplan als Gewerbegebiet (§ 20 K-ROG 2021) oder Industriegebiet (§ 22 K-ROG 2021) gewidmet sind, dürfen Photovoltaikanlagen errichtet werden ……
(3) Auf Grundflächen, die als Sondergebiet (§ 24 K-ROG 2021) gewidmet sind, dürfen Photovoltaikanlagen errichtet werden …..

(4) Photovoltaikanlagen, die überwiegend der Eigenversorgung von rechtmäßig errichteten Gebäuden und dazugehörigen sonstigen baulichen Anlagen dienen, dürfen im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang derselben errichtet werden, sofern dieser Bereich die gleiche Widmung aufweist wie die Fläche, auf der sich die zu versorgenden Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen befinden, das Ausmaß des Eigenbedarfs durch den bisherigen jährlichen Stromverbrauch nachgewiesen wird und das Modulflächenausmaß der zugeordneten Photovoltaikanlage 2.200 m² nicht überschreitet.

(5) Abweichend von Abs. 4 dürfen Photovoltaikanlagen mit einem Modulflächenausmaß bis höchstens 100 m² unabhängig von der festgelegten Widmung in einem zugeordneten Haus- oder Vorgarten eines rechtmäßig errichteten Gebäudes errichtet werden.

(6) Der Nachweis über das Vorliegen der Voraussetzungen nach Abs. 1 bis 5 ist gemeinsam mit den sonstigen Unterlagen der Behörde zu übermitteln
.
(7) Die Gemeinde hat das Vorliegen der Voraussetzungen gemäß Abs. 1 bis

5 auf Verlangen des Grundeigentümers oder einer anderen Behörde schriftlich zu bestätigen.

- Ausschlussflächen für PV-Anlagen gemäß § 6

(1) Standorte für Photovoltaikanlagen sind – unbeschadet der nach anderen landesgesetzlichen Bestimmungen erforderlichen Voraussetzungen – so zu wählen, dass keine von ihnen ausgehenden erheblichen Umweltauswirkungen (§ 7 Abs. 2 lit. f K-UPG) zu erwarten sind. Insbesondere sollen
1. keine nachteiligen Auswirkungen auf militärische Anlagen und die militärische Luftraumüberwachung sowie auf die Verkehrssicherheit, wie etwa durch Blend- oder Spiegelungswirkungen, entstehen,
2. die Interessen des Denkmalschutzes, insbesondere des Ensembleschutzes, angemessen berücksichtigt werden und
3. Flächen mit hochwertigen Böden in Hinblick auf die Produktionsfunktion des Bodens möglichst geschützt werden.

(2) Zum Schutz der freien Landschaft sind Standorte für Photovoltaikanlagen – ausgenommen Agri-Photovoltaikanlagen (§ 3 Abs. 1 Z 2) – im räumlichen Nahebereich von bestehenden Infrastrukturanlagen und sonstigen baulichen Anlagen vorzusehen, wie insbesondere Abwasserbeseitigungs-, Abfallbehandlungs-, Fernwärmeerzeugungsanlagen, Wasserkraft-, Umspannwerken, Autobahnmeistereien.

(3) Als Standorte für Photovoltaikanlagen kommen nicht in Betracht:
1. Nationalparke, Naturparke, Biosphärenparke, Naturdenkmäler, Europaschutzgebiete, Naturschutzgebiete sowie Landschaftsschutzgebiete, sofern die Errichtung oder der Betrieb von Photovoltaikanlagen mit den jeweils zugrundeliegenden Schutzzielen nicht im Einklang steht;
2. Wildtierkorridore;
3. hochwertige zusammenhängende Flächen im Ausmaß von zumindest 30 ha, die auch Böden mit besonderer Bedeutung in Hinblick auf die Produktionsfunktion umfassen;
4. Bauwerke zum Schutz vor Naturgefahren.

(4) Standorte, die eine hohe Anfälligkeit für Massenbewegungen, wie Steinschlag, Rutschung, Erosion, Muren, Lawinen, aufweisen, sowie Standorte in engeren Schutzgebieten von Trinkwasserversorgungsanlagen, in Roten Gefahrenzonen eines Gefahrenzonenplanes nach dem Forstgesetz 1975, in Roten Gefahrenzonen und rot-gelb schraffierten Funktionsbereichen eines Gefahrenzonenplanes nach dem Wasserrechtsgesetz 1959 sowie in Bereichen, die eine sehr hohe Gefährdung durch Oberflächenwässer aufweisen, kommen für Photovoltaikanlagen nicht in Betracht.

- Wesentliche Besserstellungen z.B. für sogenannte Agri-PV-Anlagen gegeben.
- Sachlich erschließt sich die Verordnung überwiegend nicht – vor allem nicht bezüglich einer Problemlösung/Erreichung von Klimazielen bzw. einer energietechnischen Strategie (offensichtlicher Schnellschuss mit Klientelpolitik).

2.7 Kärntner Windkraftstandorträume-Verordnung

2016

- Mit 12. Juli 2016, Zl. 03-Ro-ALL-373/24-2016, wurde das Kärntner Sachgebietsprogramm für Standorträume von Windkraftanlagen neu erlassen (Windkraftstandorträume-Verordnung – Adaption der Verordnung aus 2012).

Überarbeitung

- Die Windkraftstandorträume-Verordnung, welche österreichweit einzigartig ist, ist absehbar aufgrund der fehlenden Zweckmäßigkeit zur Erreichung von Klimazielen in Überarbeitung.
- Die Aufhebung der Verordnung ist mit 23.04.2026 erfolgt.

2026

- Anstelle der Windkraftstandorträume-Verordnung werden Windkraftanlagen mit einer elektrischen Engpassleistung von mehr als 5 kW nun im K-ROG 2021 idgF. LGBl. 11/2026 (§ 7a bis 7c – zuzüglich Anlage der Beschleunigungsgebiete) geregelt.
- Für das Gemeindegebiet von Althofen sind keine Beschleunigungsgebiete festgelegt.

2.8 Kärntner Regionalentwicklungsgesetz – K-REG 2023

2023

- Regelungsgegenstand ist eine integrierte und zielgerichtete Regionalentwicklung auf Basis von Regionalstrategien des Landes und darauf aufbauende regionalen Arbeitsprogramme.
- Die Regionalstrategien sind auf die Dauer der EU-Förderprogramme abzustimmen.
- Die Gemeinde Althofen ist Teil der Region Mittelkärnten.

2.9 Regionale Entwicklungsleitbilder

2026

- Ein Regionales Entwicklungsleitbild für den Bezirk St. Veit an der Glan ist in Bearbeitung.
- Strategisches Entwicklungspapier des Landes.
- Rechtlich nicht bindend.

2.10 Regionale Entwicklungsprogramme

1983

- Mit 28. Juni 1983, LGBl. Nr. 37/1983, wurde das **Entwicklungsprogramm für den politischen Bezirk St. Veit an der Glan** erlassen.

Regionales Entwicklungs-zentrum Althofen

- Für die Stadtgemeinde Althofen wurde wie folgt festgelegt: Der zentrale Ort Althofen ist als Unterzentrum so zu entwickeln, dass er vor allem seine regionale Funktion auch als Entwicklungszentrum für den nördlichen Bereich des Bezirkes erfüllen kann.

Nicht zeitgemäß

- Allgemeine und spezifische Zielsetzungen des über 40 Jahre alten Entwicklungsprogrammes sind nur noch zum Teil aktuell bzw. entsprechen nur noch zum Teil aktuellen strukturellen und raumordnungsfachlichen Erfordernissen (wie z.B. die zentralörtliche Funktionszuweisung für die Stadt Althofen).

keine Planungs-hierarchie

- Warum seitens des Landes keine zeitgemäße Adaption der Entwicklungsprogramme aus den 70er und 80er Jahren erfolgt ist weder nachvollziehbar noch dient dies den Intentionen einer planmäßigen Gestaltung und Entwicklung der Gemeinde, der Bezirke bzw. der Regionen. Zudem widerspricht es einer Planungshierarchie, wie sie z.B. auch dem K-GPLG 1995 zu entnehmen war und dem K-ROG 2021 zu entnehmen ist. In Verbindung mit dem Fehlen von aktuellen und zeitgemäßen Sachgebietsprogrammen handelt es sich um ein Systemversagen mit weitreichend negativen Auswirkungen. Planungen im eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde, wie z.B. Örtliche Entwicklungskonzepte, können zeitgemäße landesweite und regionale Zielsetzungen/Strategien bzw. verbindliche Vorgaben nicht ersetzen bzw. sind aufgrund unterschiedlicher Interessen dafür grundsätzlich schon nicht geeignet. Als nicht geeignet zu beurteilen sind auch diverse regionale Leitbilder ohne normative Wirkung und welche z.T. zentralörtliche Systeme bzw. diesbezügliche Ordnungen des Raumes sowie Standortpotentiale negieren.

2.11 Übergeordnete Planungen im eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde

Örtliches Entwicklungskonzept 2017

ÖEK 2017

- 3. ÖEK nach 1993 und 2008.
- Evaluierung siehe Kapitel 1.4.

Flächenwidmungsplan

FLÄWI

Siehe auch Kapitel 3.6.3

- Der entsprechend dem ÖEK 1993 überarbeitete Flächenwidmungsplan wurde 1998 rechtskräftig und 2006 im Zuge der Digitalisierung nochmals überarbeitet. Danach laufend aktualisiert.
- Der Widmungsrechtsbestand (Stand Sept. 2026 gemäß KAGIS) wurde als Grundlage für die gegenständliche ÖEK-Überarbeitung verwendet. Anzumerken ist, dass abweichend vom Rechtsbestand (GR-Beschlussfassung der Flächenwidmung) vielfache Abweichungen im KAGIS gegeben sind (Digitalisierung von Flächenwidmungen anhand von Bildern anstelle der Übernahme digitaler Polygone).
- Die Nutzungseinschränkungen bzw. Ersichtlichmachungen wurden im ÖEK 2027 aktualisiert.
- Die Stadtkernfestsetzung erfolgte 2023.

Genereller Bebauungsplan

BBPL 2017
Siehe auch Kapitel 3.6.4

- 2017 wurde der Generalbebauungsplan beschlossen.
- Zonierung des Stadtgebietes (unterschiedliche Bebauungszonen) gegeben.

Gestaltungsplan

Altstadt
Siehe auch Kapitel 3.6.4

- 2015 wurde der Gestaltungsplan für die Altstadt Althofen beschlossen.
- Regelt die Bebauung der Altstadt anstelle des generellen Bebauungsplanes.

E-5 Gemeinde

E-5

- Seit 2012
- Siehe Kapitel 3.9.7

Sonstige

Vielzahl

- Vielzahl an Strategiepapieren und Konzepten.

3 GEMEINDEANALYSE

3.1 GENERELL, LAGE, UMLANDBEZIEHUNGEN

Eckdaten

- 4.976 Einwohner (1.1.2026 lt. ÖSTAT), VZ 2001 (4.732 Einwohner)
- 3.912 Erwerbstätige am Arbeitsort (2024)
- 539 Nebenwohnsitze (1.1.2024)
- 1.228 ha Fläche (405 Einwohner/km², flächenmäßig die zweitkleinste Kärntner Gemeinde, sehr hohe Dichte)
- Politischer Bezirk St. Veit an der Glan
- 3 Katastralgemeinden (Althofen, Treibach, Töscheldorf) mit 6 Ortschaften/Siedlungsbereichen (Treibach-Althofen, Aich, Töscheldorf, Epritz, Eberdorf, Muraniberg)
- Angrenzende Gemeinden:
  - N Micheldorf
  - O Guttaring
  - S Kappel a.K.
  - W Mölbling, Straßburg

Lage

- Zentrale Lage im Bezirk St. Veit an der Glan
- Sehr gute Verkehrsanbindung (S 37, Südbahn)

Regionales Zentrum

- Historisch gewachsener Industrie-, Handels-, Einkaufs-, Schul- und Wohnstandort mit regionaler Bedeutung.
- Zentralörtliches Einzugsgebiet mit ca. 30.000 Einwohner.
- Zentrum für den nördlichen Bezirksbereich St. Veit a.d.G. (Arbeitsplätze, Einkauf, zentralörtliche Einrichtungen, Bundesschulstandort). Wesentlicher stabilisierender Faktor für die gesamte regionale Entwicklung des nördlichen Bezirksbereiches.

Unterzentrum

- Zentraler Ort der Stufe 3 (sehr gut ausgebautes Zentrum der Unteren Stufe).

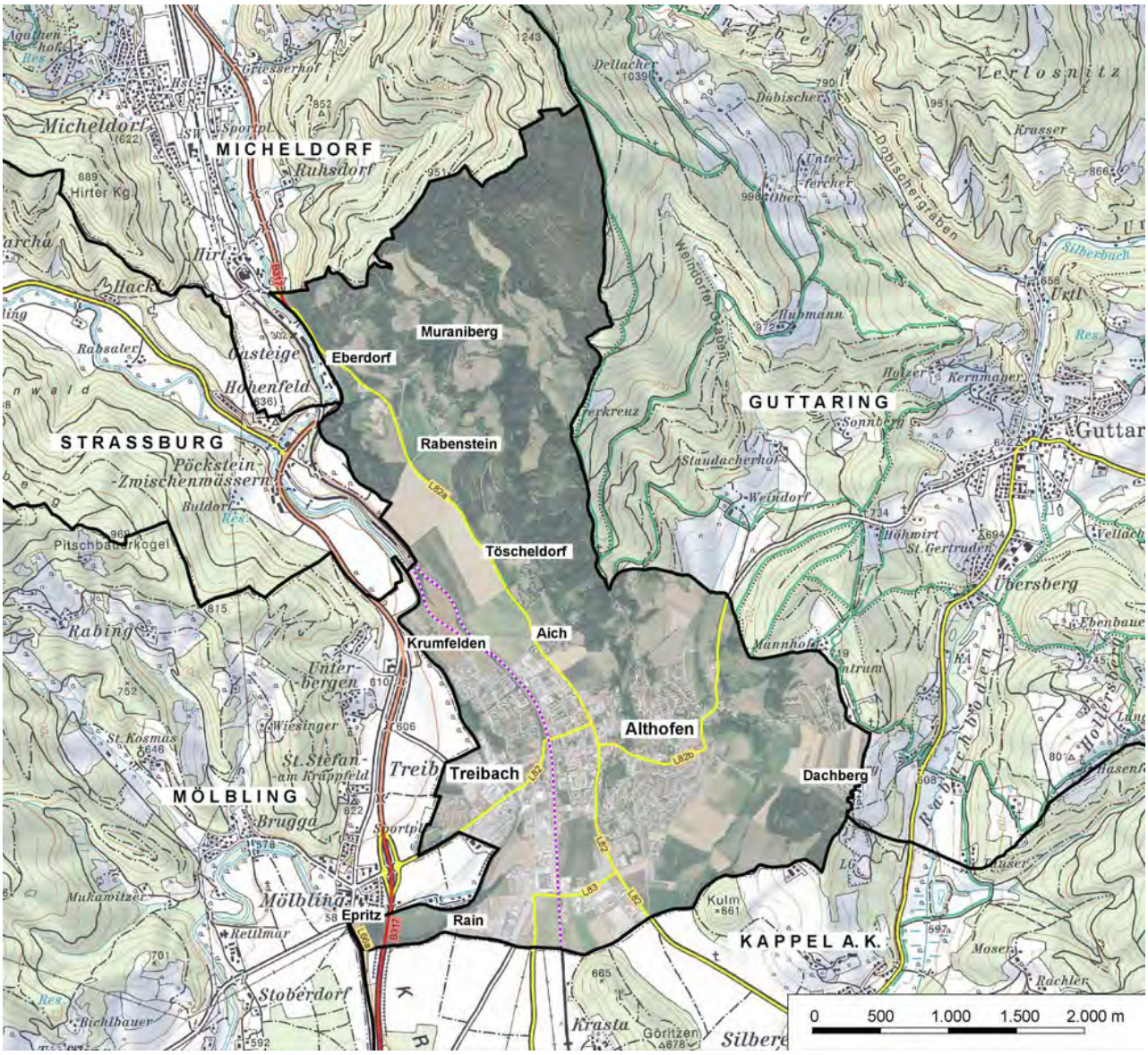
Entwicklungs-programm

- Gemäß Entwicklungsprogramm 1983 regionale Funktion für den nördlichen Bereich des Bezirks St. Veit an der Glan.
- Landes-Industriestandort lt. Verordnung 1996.
- Basis des Industriestandortes war die TIAG (vormals TCW).

Kur-/ Rehazentrum

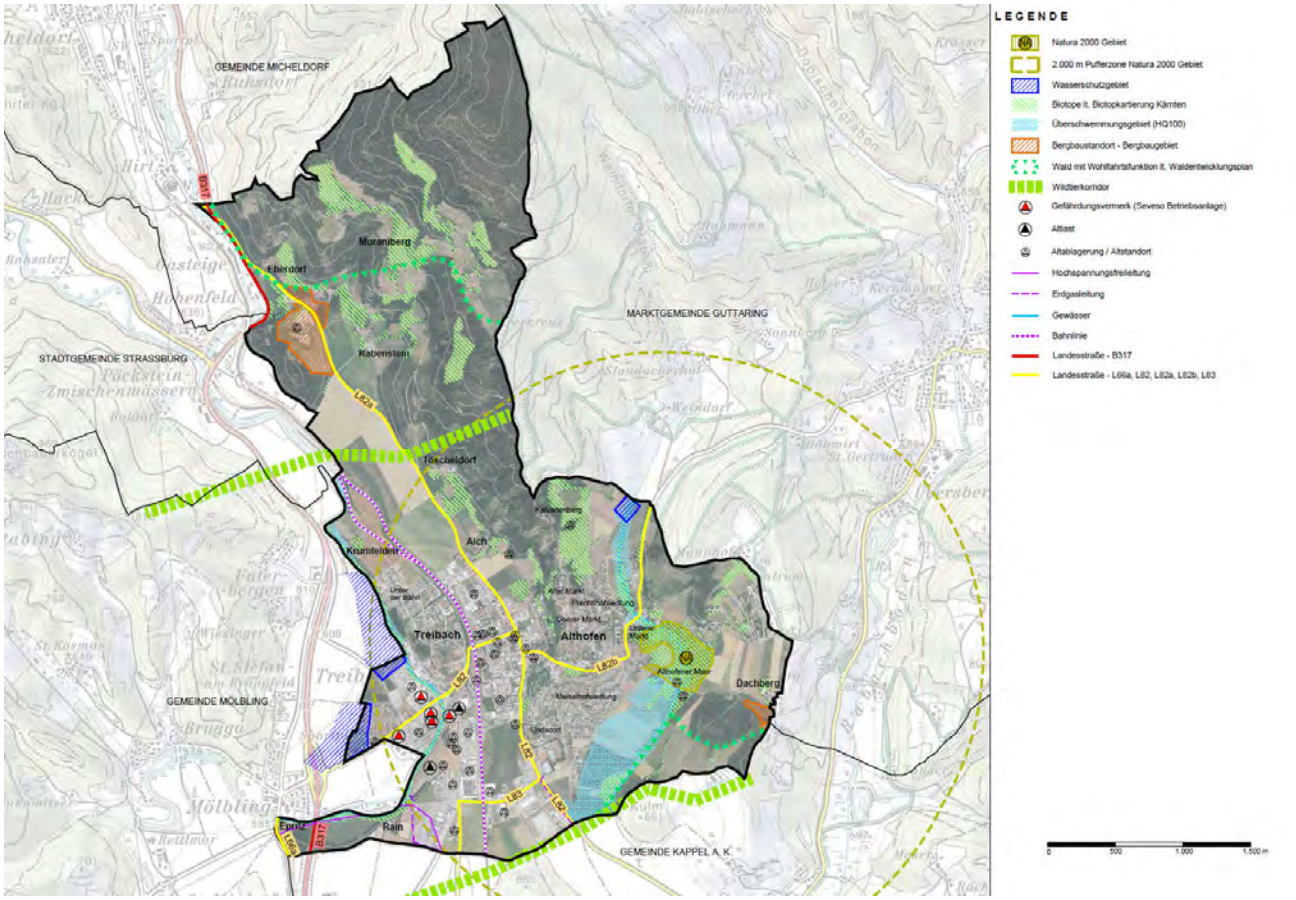
- Humanomed Zentrum mit überregionaler Bedeutung (ca. 200.000 Nächtigungen pro Jahr - um ca. 75 % mehr als die gesamte Tourismusgemeinde Maria Wörth).

1. Abbildung: Übersichtslageplan Althofen
   © Datengrundlage ÖK 50, KAGIS; Bearbeitung Kavalirek Consulting ZT e.U.



3.2 NUTZUNGSEINSCHRÄNKUNGEN

2. Abbildung: Auszug Plan 03 Nutzungseinschränkungen
© Datengrundlage ÖK 50, KAGIS; Bearbeitung Kavalirek Consulting ZT e.U.



3.2.1 WLV – Gefahrenzonenplan

Keine Wildbäche

- Für das Gemeindegebiet Althofen gibt es keinen Gefahrenzonenplan der WLV.

3.2.2 Gefahrenzonenplan Amt für Wasserwirtschaft

HQ100 geringe Einschränk-ungen

- Die HQ100 Anschlagslinie der Gurk (GZP 2020) und des Ledererbaches (GZP 2018) wurden gemäß Open Government Data in das ÖEK übernommen. Die Polygone der Rot-Gelben und der Gelben Gefahrenzonen sind zum Teil fehlerhaft (manuelle und zeitaufwendige Nachbearbeitung).
- Entwicklungseinschränkungen ergeben sich insbesondere für den Bereich Gut Krumfelden, den Industriebereich Treibach (jeweils durch die Gurk)

und für den Unteren Markt und im Anschluss an die Meiselhofsiedlung (jeweils Ledererbach - siehe Plan 02 und 03).

3.2.3 Landschaftsschutzgebiet

Keine

- Landschaftsschutzgebiete sind in der Stadtgemeinde Althofen keine festgelegt.

3.2.4 Naturschutz – Natura 2000-Gebiete

Ein Natura 2000-Gebiet

- In der Gemeinde ist mit dem Althofener Moor seit 2020 ein Natura 2000-Gebiet festgelegt (siehe Plan 02, 03, 15).
- Schutzzonen von gemeindeexternen Natura 2000-Gebieten reichen nicht in das Gemeindegebiet von Althofen.

Kein Naturschutz-gebiet

- Naturschutzgebiete und Naturdenkmäler sind in der Gemeinde keine festgelegt.

Aktuelle Biotopkartierung

- Für die Stadtgemeinde Althofen liegt eine aktuelle Biotopkartierung des Landes Kärnten vor (siehe Plan 02, 03, 16). Feuchtbiotope dominieren im Bereich des Natura 2000-Gebietes. Grünlandbrachen und Trockenrasen im Bereich der Abdachungen des „Stadthügels“ und im landwirtschaftlichen Streusiedlungsgebiet Muraniberg.

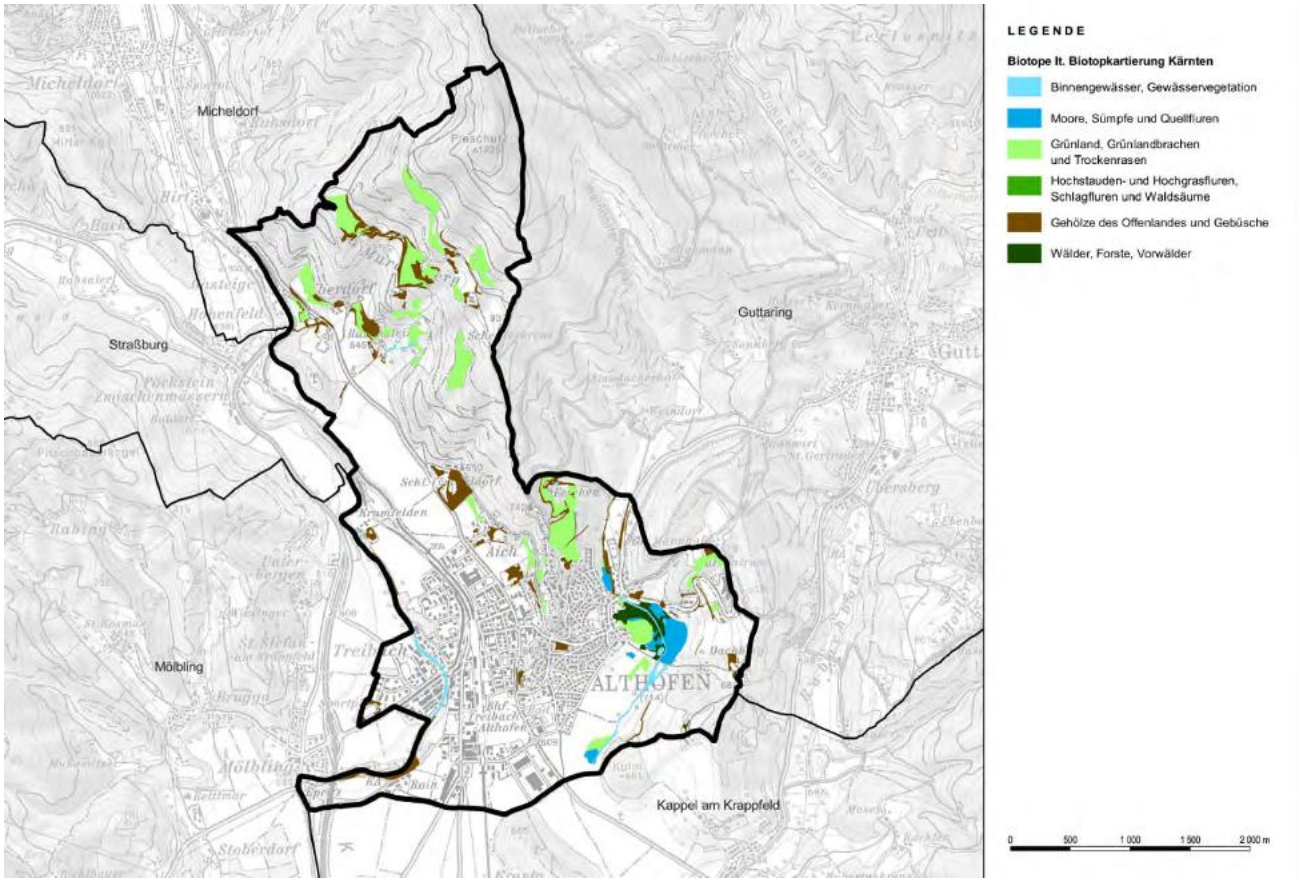
Biotope

- Biotope sind im Zuge von Siedlungserweiterungen nur punktuell im Einzelfall (v.a. Streuobstwiesen) betroffen, welche zum Teil bereits als Bauland gewidmet sind.
- Die digitalen Daten wurden gemäß Open Government Data (Stand 21.03.2023) in das ÖEK übernommen.

Wildtierkorridor

- Gemäß Kärnten Atlas (KAGIS) ist in der Gemeinde ein nennenswerter Wildtierkorridor gegeben (nördlich von Töscheldorf), welcher von Planungen des ÖEK nicht negativ berührt wird (symbolische Darstellung in Plan 02, 03). Der Wildtierkorridor gemäß KAGIS an der südlichen Gemeindegrenze betrifft die Gemeinde Kappel am Krappfeld.

3. Abbildung: Auszug Plan 16 Biotope
© Datengrundlage ÖK 50, KAGIS; Bearbeitung Kavalirek Consulting ZT e.U.



3.2.5 Versorgungsleitungen

- Das Gemeindegebiet wird von drei Hochspannungsleitungen, welche nur zu geringen Nutzungseinschränkungen führen (Bereich Gewerbe-/Industriegebiet), berührt (siehe Plan 02, 03).

Hochspannung

- 110 kV-Kelag (3 x), Schutzabstand Wohngebäude udgl. 20,0 m (aber aufgrund der Lage nicht relevant).
- Das bestehende Umspannwerk wurde um ca. 500 m nach Süden in das Gemeindegebiet von Kappel am Krappfeld verlegt (damit verbunden erfolgte auch eine Verlegung der 110 kV-Leitungen).
- Zudem einige 20 kV-Freileitungen Kelag.

Gasanschluss

- Erdgasleitung Kelag (im südlichen Gemeindegebiet – v.a. Gewerbe/Industriezone).

3.2.6 Archäologische Schutzzone

Keine

- Archäologische Schutzgebiete sind in der Gemeinde keine festgelegt.

3.2.7 Denkmäler – Denkmalschutz

Historisch bedeutende Altstadt

- Die Stadtgemeinde Althofen verfügt entsprechend der Bestandsaufnahme des Bundesdenkmalamtes (Liste vom 05.06.2023) über eine Vielzahl unter Denkmalschutz stehenden Objekten lt. §2 DSchG (kirchlicher Besitz) und lt. § 3 DSchG (Privatbesitz). Zudem werden viele Denkmale ohne Denkmalschutz aufgelistet. Die historische Bedeutung der Stadt Althofen spiegelt sich durch die hohe Anzahl an unter Denkmalschutz stehenden Objekten sowie durch die Schutzzone (Altstadt) im Sinne der Haager Konvention wider. Die Altstadt wird durch die Grüngürtelschutzzone umrahmt (zusätzliche Schutzmaßnahme).
- Herausragende Denkmäler, die gleichzeitig wesentliche Elemente des Ortsbildes darstellen, sind (siehe Plan 02 und Plan 12) z.B.:
  - Schloss Töscheldorf mit Wirtschaftsgebäude
  - Direktionsgebäude Treibach
  - Volksschule
  - Vielzahl an Gebäuden im Bereich der Altstadt/im Bereich der Schutzzone (z.B. Pfarrkirche hl. Thomas von Canterbury, Wehrturm, Auer Welsbach Museum, Burgstraße 5/ehemaliges Gerichtsgebäude, Schloss, Rieder Haus, Annenturm, Altes Rathaus, Pestsäule und Knappenbrunnen usw.)

3.2.8 Wasserwirtschaft – Schutzgebiete

3 Brunnenschutz-gebiete

- In der Gemeinde befinden sich 3 Brunnenschutzgebiete. 2 davon befinden sich westlich von Treibach an der Gemeindegrenze zu Mölbling. Das Schutzgebiet des Brunnen Weindorf liegt im Bereich des Ledererbachs an der Grenze zur Gemeinde Guttaring (siehe Plan 02 und Plan 07).
- In das ÖEK wurden die Abgrenzungen der Wasserschutzgebiete gemäß Open Government Data (Stand 25.10.2022) übernommen.
- Quellschutzgebiete sind in der Gemeinde keine festgelegt.

3.2.9 Forst – Waldentwicklungsplan

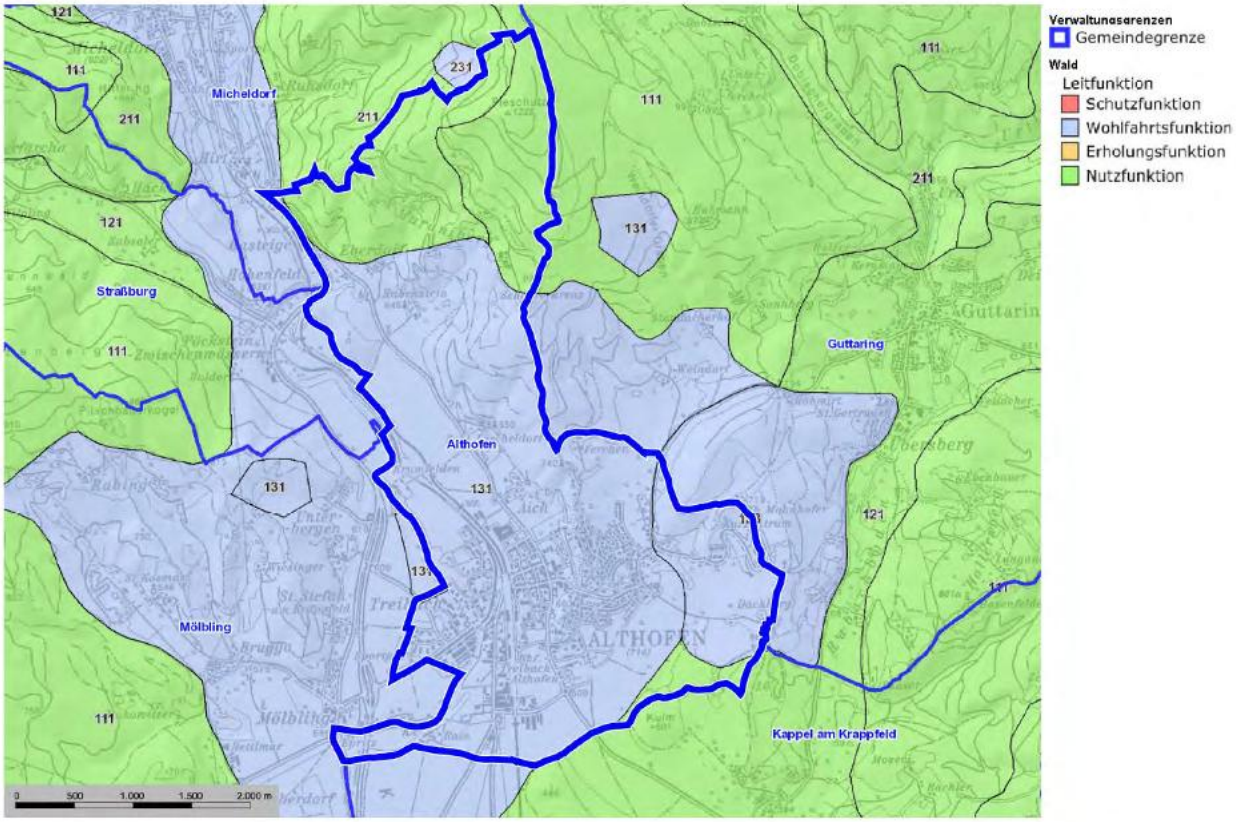
Wohlfahrts-funktion des Waldes

- Im Waldentwicklungsplan (WEP) sind die Wälder der Stadtgemeinde Althofen fast zur Gänze als Wald mit Wohlfahrtsfunktion ausgewiesen (Resultat der industriellen Entwicklung). Ausnahmen bilden die Wälder im nördlichen Gemeindebereich (Muraniberg, Pleschutz), sowie ein kleiner Bereich südöstlich des Ledererbachs an der Grenze zur Gemeinde Kappel a. K. (siehe Plan 3 und Plan 10).

Walderhaltung

- Der Walderhaltung kommt aufgrund der Wohlfahrtsfunktion vor allem um Stadtnahbereich eine besondere Bedeutung zu.

4. Abbildung: Auszug Plan 10 Waldentwicklungsplan
© Datengrundlage ÖK 50, KAGIS; Bearbeitung Kavalirek Consulting ZT e.U.



3.2.10 Seveso Betriebe

TIAG

- Ein Teilbereich der TIAG (5 Betriebsanlagen, Premelts, Recyclinganlage 1, Seltene Erden, Vanadiumoxid, Waschmittelrohstoffe) ist als Seveso Betrieb ausgewiesen (siehe Plan 02, Plan 03).
- Zwei Anlagen liegen außerhalb der Widmung Bauland Sondergebiet Seveso.
- Eine Festlegung von Schutzabständen ist bis dato noch nicht erfolgt bzw. digital abrufbar.

5. Abbildung: Planauszug Seveso Betrieb TIAG
© Verortung gemäß Open Government Data data.gv.at vom 7.6.2025; Datengrundlage KAGIS; Bearbeitung Kavalirek Consulting ZT e.U.





3.2.11 Verkehr – Immissionsbelastungen

- Hauptverkehrsträger siehe Kapitel 3.7.1

Lärmkarten

- Die lt. Bundes-Umgebungslärmschutzgesetz zu erstellenden Lärmkarten für die Hauptverkehrswege (S 37 und Bahn) liegen vor. Die S 37 betrifft (in Form von über den Planungsrichtwerten von Wohngebieten liegend) das Gemeindegebiet nur punktuell im Bereich Gut Krumfelden und beim Siedlungssplitter Eberdorf im Norden. Im Gegensatz dazu betrifft die Bahnlinie großflächige Bereiche des Zentrums von Althofen, Althofen Süd (inkl. dem zentrumsnahen Entwicklungsbereich zwischen der Funderstraße und der Eisenstraße) und den Bereich Treibach mit der Siedlung Unter der Bahn/Krumfelden (inkl. Erweiterungspotentiale).

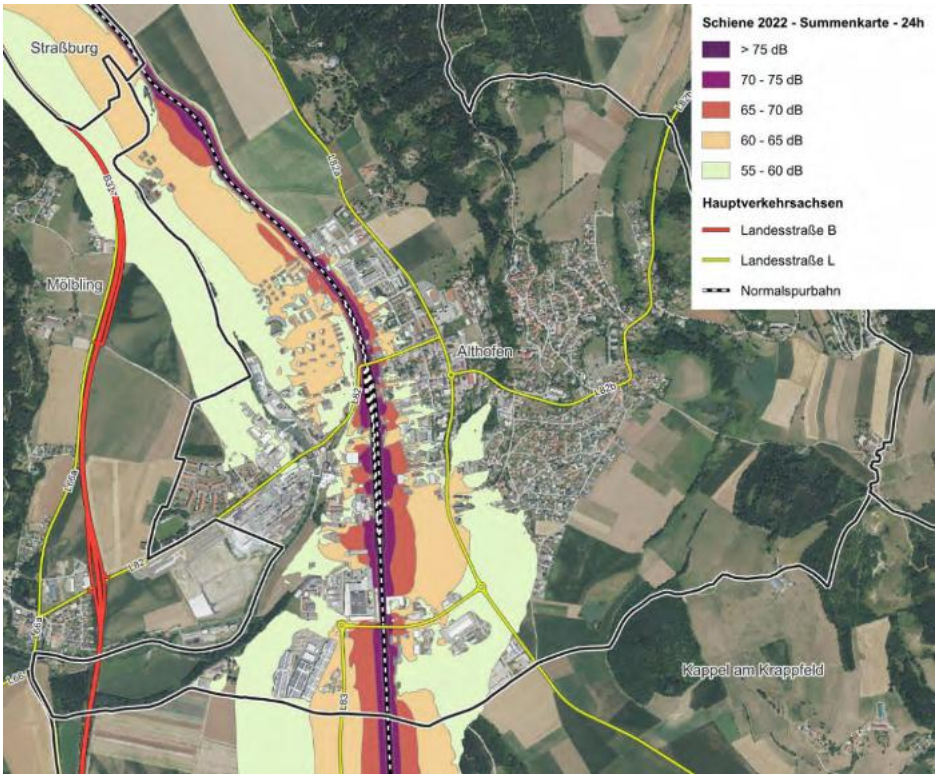
Kein Lärmschutz

- Lärmschutzmaßnahmen entlang der Bahnstrecke sind keine gegeben.
- Durch die EU-Verordnung Quieter Routes ist grundsätzlich mit einer Verbesserung der lärmtechnischen Situation ab 2025 zu rechnen.

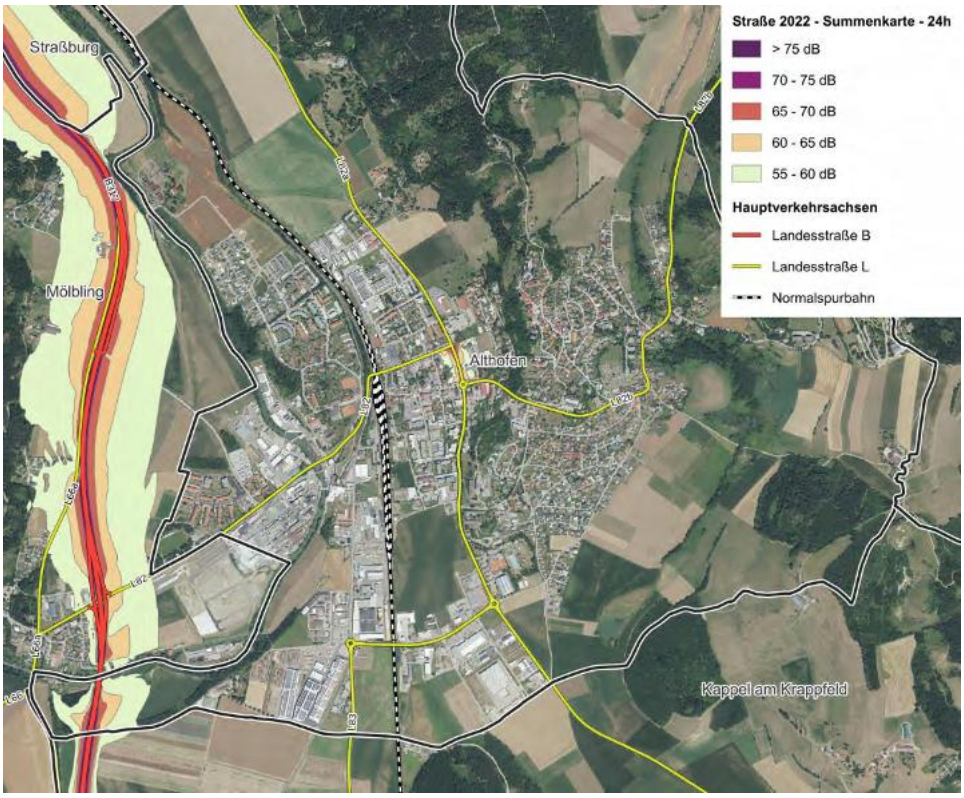
Immissionen

- Immissionsbelastungen durch die Industriebetriebe sind grundsätzlich nicht auszuschließen und sind für Industriebetriebe wie z.B. TIAG und Tilly in unbestimmtem Ausmaß anzunehmen. Belastete Gebiete sind in der Stadtgemeinde Althofen keine ausgewiesen.

6. Abbildung: Lärm Schiene 2022 Summenkarte 24 h
© Lärminfo.at – Schiene 2022 Summenkarte 24 h; Plangrundlagen KAGIS; Bearbeitung Kavalirek Consulting ZT e.U.



7. Abbildung: Lärm Straße 2022 Summenkarte 24 h
© Lärminfo.at – Straße 2022 Summenkarte 24 h; Plangrundlagen KAGIS; Bearbeitung Kavalirek Consulting ZT e.U.



3.2.12 Verdachtsflächen – Altlasten

Zwei Altlasten

- Altlastenatlasverordnung (Altlastenatlas-VO) idgF., letzte Änderung BGBl. II Nr. 2021/2023. Die Deponie Roßwiese (Altlast K7; Gst. 59/4 KG Treibach, Gst. 812 KG Althofen) und die Perboratanlage Treibach-Althofen (Altlast K32) sind als Altlasten der Prioritätenklasse 1 ausgewiesen.

Altablagerungen gemäß ÖEK 2017

- Lt. digitalem Datensatz des Landes Kärnten (KAGIS, 18.01.2016) gibt es in der Stadtgemeinde Althofen 4 Altablagerungen:
  - Deponie Ferchergraben (Haus- und Sperrmüll, Gewerbemüll, Problemstoffe, Autowracks, ca. 6.400 m³)
  - Deponie Kalvarienberg (Haus- und Sperrmüll, ca. 17.600 m³)
  - Deponie Dachbergweg (Haus- und Sperrmüll, ca. 11.000 m³)
  - Deponie Roßwiese-Betriebsdeponie der TCW, ca. 700.000 m³ (als Altlast ausgewiesen)
- Aktuell sind Altablagerungen nicht mehr digital abrufbar.

27 Altstandorte Gemäß ÖEK 2017

- In der Stadtgemeinde Althofen gibt es lt. digitalem Datensatz des Landes Kärnten (KAGIS, 18.01.2016) zudem 27 Altstandorte (ehemalige Gewerbebetriebe, die mit umweltgefährdenden Stoffen arbeiteten).

- Die Altlast, Altablagerungen und Altstandorte sind symbolisch in den Plänen 02 und 03 dargestellt.
- Aktuell sind Altablagerungen nicht mehr digital abrufbar.

3.2.13 Alpinregion

Keine

- In der Gemeinde sind Alpinregionen aufgrund der Höhenlage nicht gegeben.

3.2.14 Bergbaugebiete

Mehrere Bergbaugebiete

- Die Bergbaugebiete (Abbaufelder Wandelnig I und II – GZ 42.234/2/94 sowie Dachberg I bis IV – GZ 42.210/4/92) wurden aus dem digitalen FLÄWI übernommen (Nahbereich Siedlung Eberdorf).
- Aktiv ist ein Teil des Abbaufeldes Wandelnig (Lehmabbau).
- Im Bereich der Bergbaugebiete sind keine anderweitigen Nutzungen im ÖEK vorgesehen.

3.2.15 Bodenfunktion

Hochwertige Böden

- Die Tallagen (Beckenlage Krappfeld) weisen gemäß Kärnten Atlas (KAGIS) mit geringen Ausnahmen Böden mit hoher (4) bis sehr bedeutender (5b) Produktionsfunktion (siehe Plan 19) und Böden mit besonderer Bedeutung (siehe Plan 18) auf. Die Agrarflächen sind weitgehend als ausgeräumt zu beurteilen.
- Die Bodenkategorisierungen gemäß KAGIS sind zwar ein gänzlich neues Produkt, aber wenig aktuell (ca. 20 Jahre alt) und betreffend die verwendeten bzw. verschnittenen Rohdaten auch nicht verifizierbar. Zudem lässt die Beurteilung nach der Produktionsfunktion keinen Rückschluss auf den ökologischen Zustand (inkl. z.B. Schwermetallbelastungen) des Bodens und damit auf die eigentliche Eignung für die Nahrungsmittelproduktion zu.

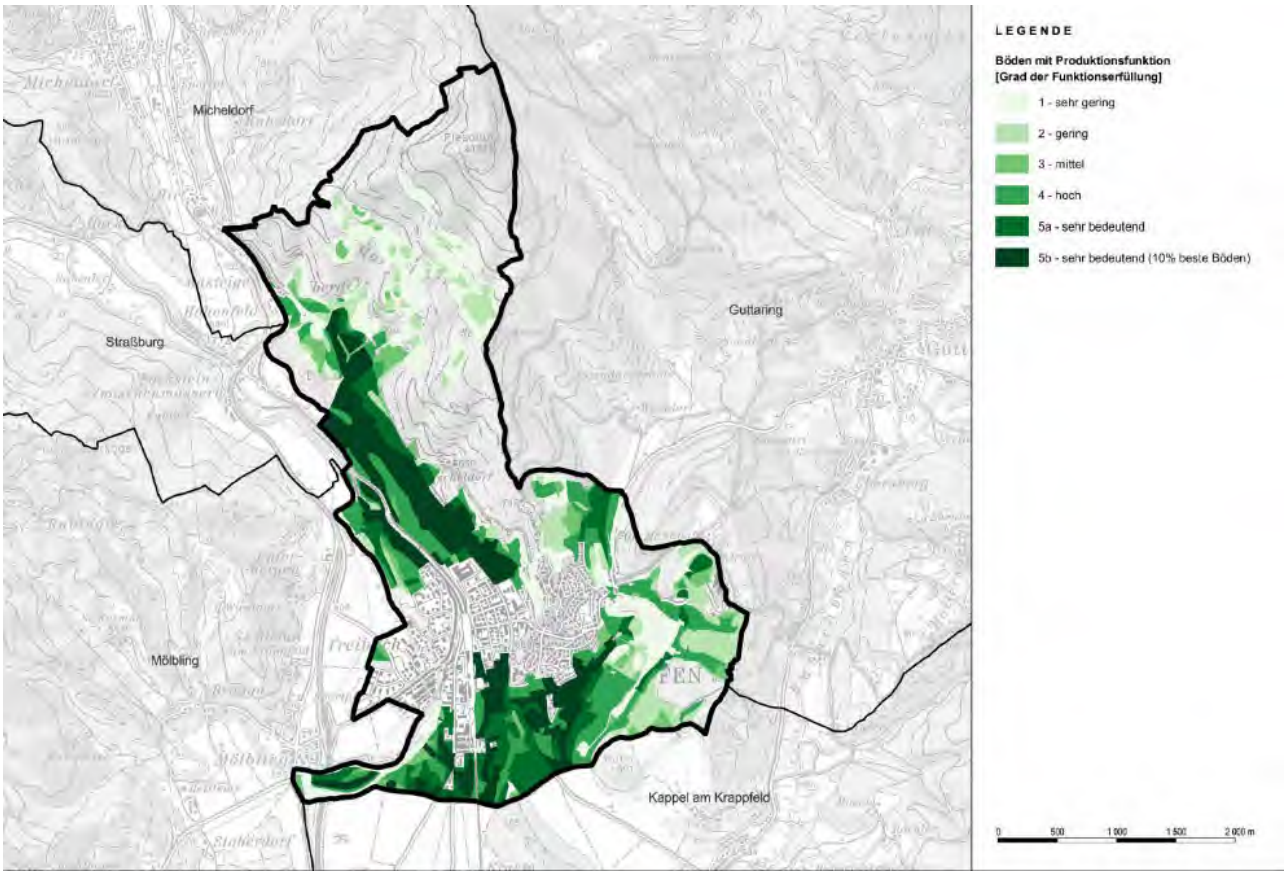
Krappfeld Kornkammer Kärntens

- Wie allgemein bekannt wird das Krappfeld als die Kornkammer Kärntens bezeichnet. Dies weniger aufgrund der absoluten Bodenqualität (Produktionsfunktion) als aufgrund des mehr oder weniger zusammenhängenden Flächenausmaßes des Krappfeldes.

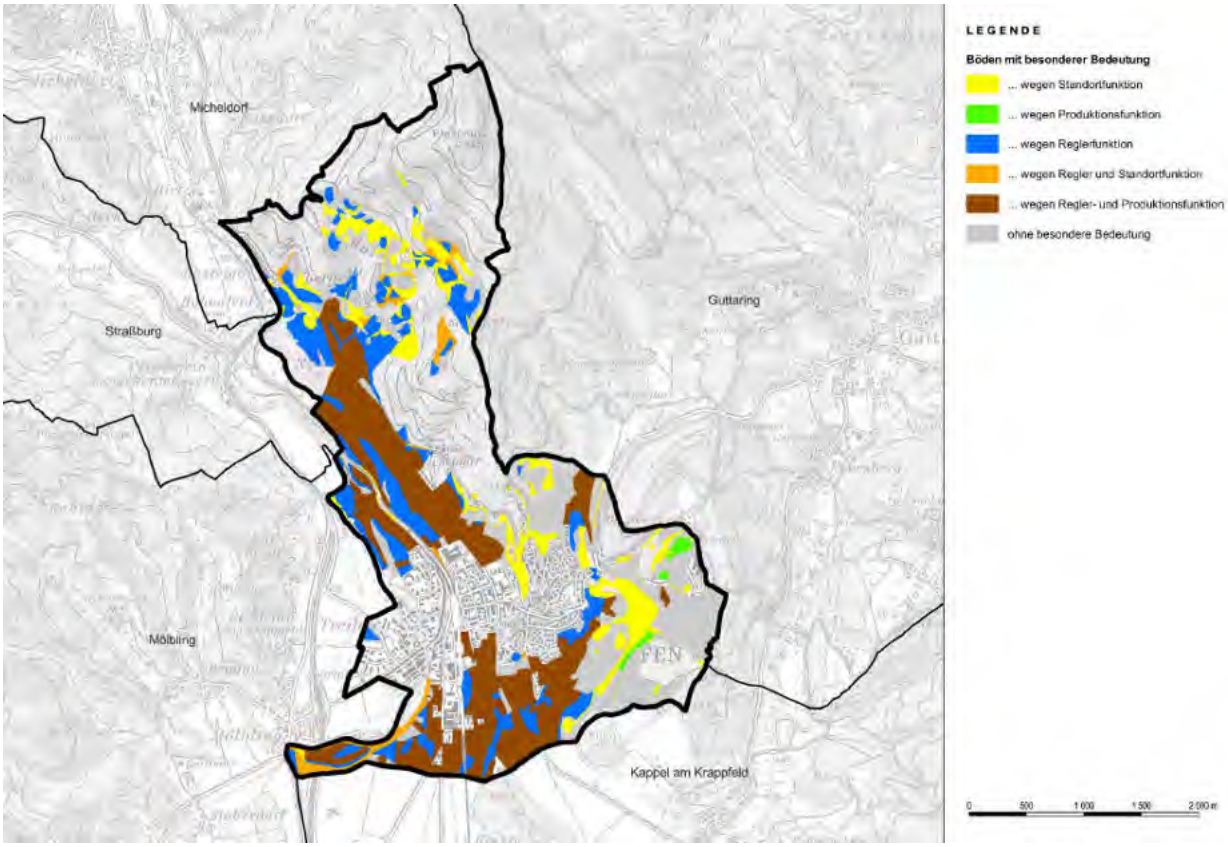
Nutzungs-konfliktpotential

- Da sich raumwirksame Entwicklungspotentiale vor allem auf die Tallagen beschränken, ergeben sich Nutzungskonfliktpotentiale zwischen der Produktionsfunktion (Stichwort nationale Ernährungssicherheit) und der Stadtentwicklung.
- Die Abwägung unterschiedlicher öffentlicher Interessen kann aber nicht isoliert auf Gemeindeebene und dies schon gar nicht auf der Ebene einer räumlichen Kleingemeinde mit 12,29 km², sondern kann nur bundes- bzw. landesweit und mit Bedachtnahme auf die Regionalentwicklung erfolgen. Widrigenfalls wäre bei einer einseitigen Betrachtung eine organische Stadtentwicklung von Althofen nicht mehr möglich.

8. Abbildung: Auszug Plan 19 Böden mit Produktionsfunktion
© KAGIS, Bearbeitung Kavalirek Consulting ZT e.U.



9. Abbildung Auszug Plan 18 Böden mit besonderer Bedeutung
© KAGIS, Bearbeitung Kavalirek Consulting ZT e.U.

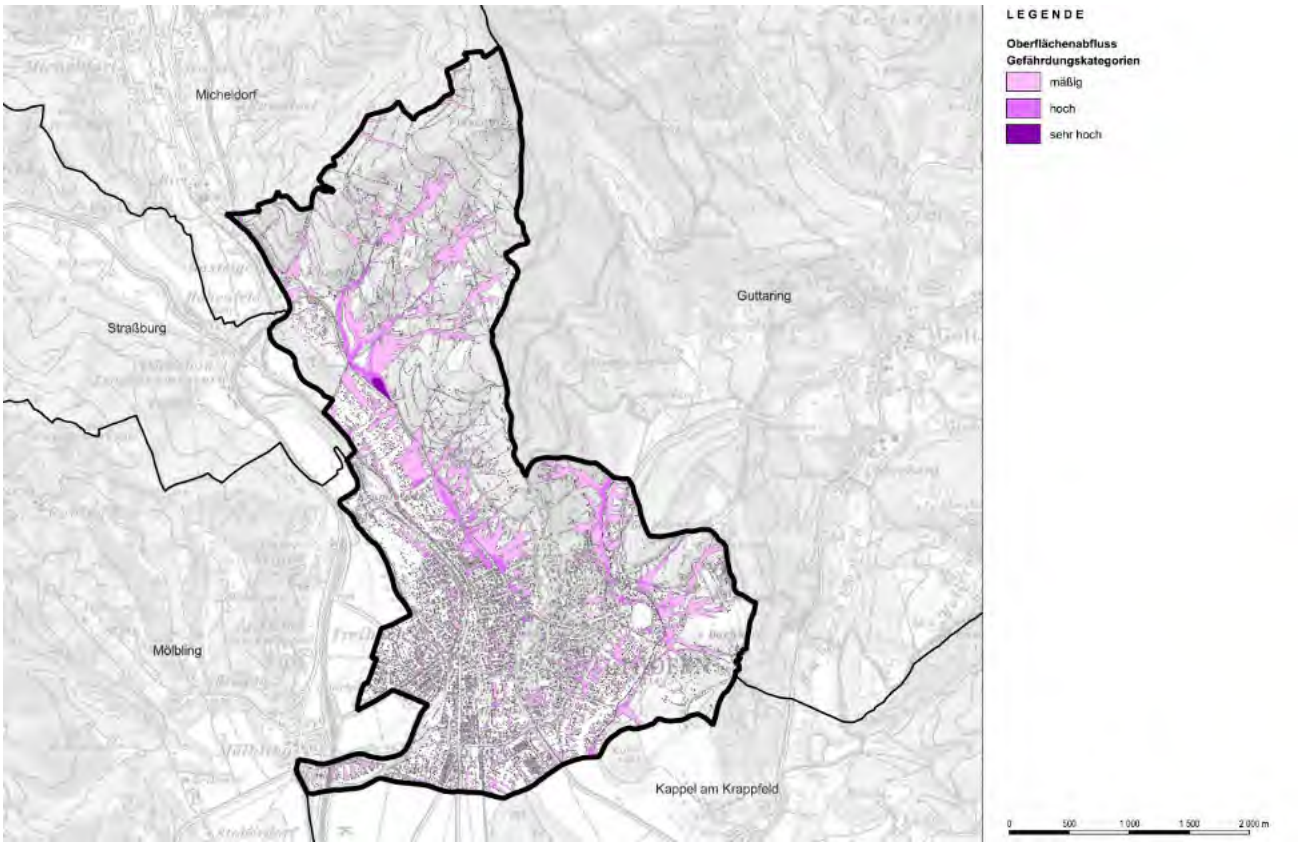


3.2.16 Oberflächenwässer

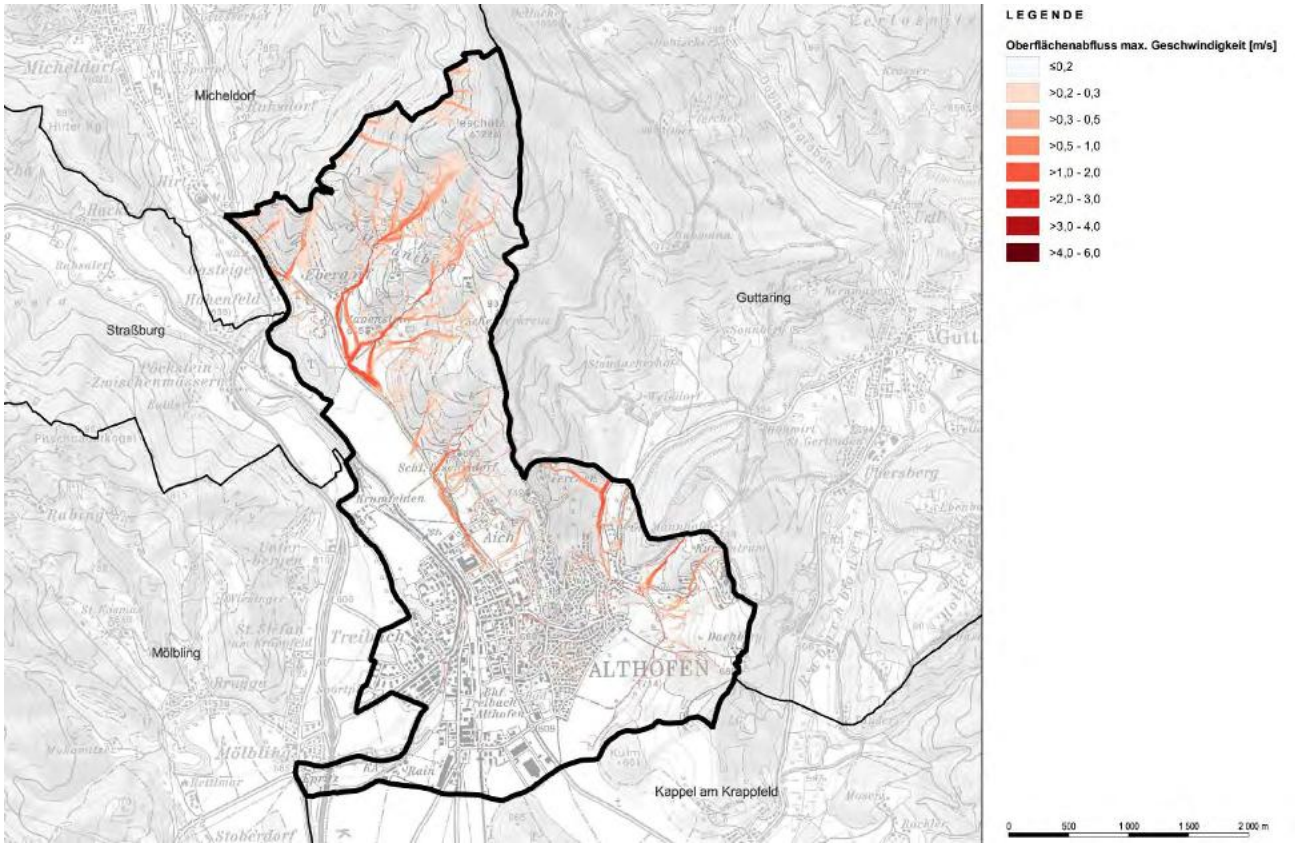
Geringe Oberflächen-Wasser-Problematik

- Im Gegensatz zu vielen Kärntner Gemeinden ist die Stadtgemeinde Althofen von der Oberflächenwasserproblematik gemäß Ausweisung KAGIS (Modellberechnung ohne Vor-Ort-Überprüfung) nur relativ gering betroffen.
- In Plan 20a wurde die KAGIS Kategorisierung Oberflächenabfluss Gefährdungsbereich und in Plan 20 b der Oberflächenabfluss max. Geschwindigkeit übernommen. Im Zuge der ÖEK-Erstellung (M 1:4.000 mit DKM) erfolgte auch eine entsprechende Bedachtnahme auf diese Gefährdungsbereiche. Plandarstellungen, welche vor allem punktuelle Geländesenken mit hoher Gefährdung ausweisen, sind wenig bis gar nicht aussagekräftig und einer gutachterlichen Stellungnahme dgl. nicht ansatzweise gleichzusetzen.
- Im Falle von intensiveren Niederschlagsereignissen wird die Bedeutung der schadlosen Verbringung von Oberflächenwässer weiter zunehmen.

10. Abbildung Auszug Plan 20a Oberflächenabfluss (Gefährdungsbereiche)
© KAGIS, Bearbeitung Kavalirek Consulting ZT e.U.



11. Abbildung Auszug Plan 20b Oberflächenabfluss (max. Geschwindigkeit)
© KAGIS, Bearbeitung Kavalirek Consulting ZT e.U.

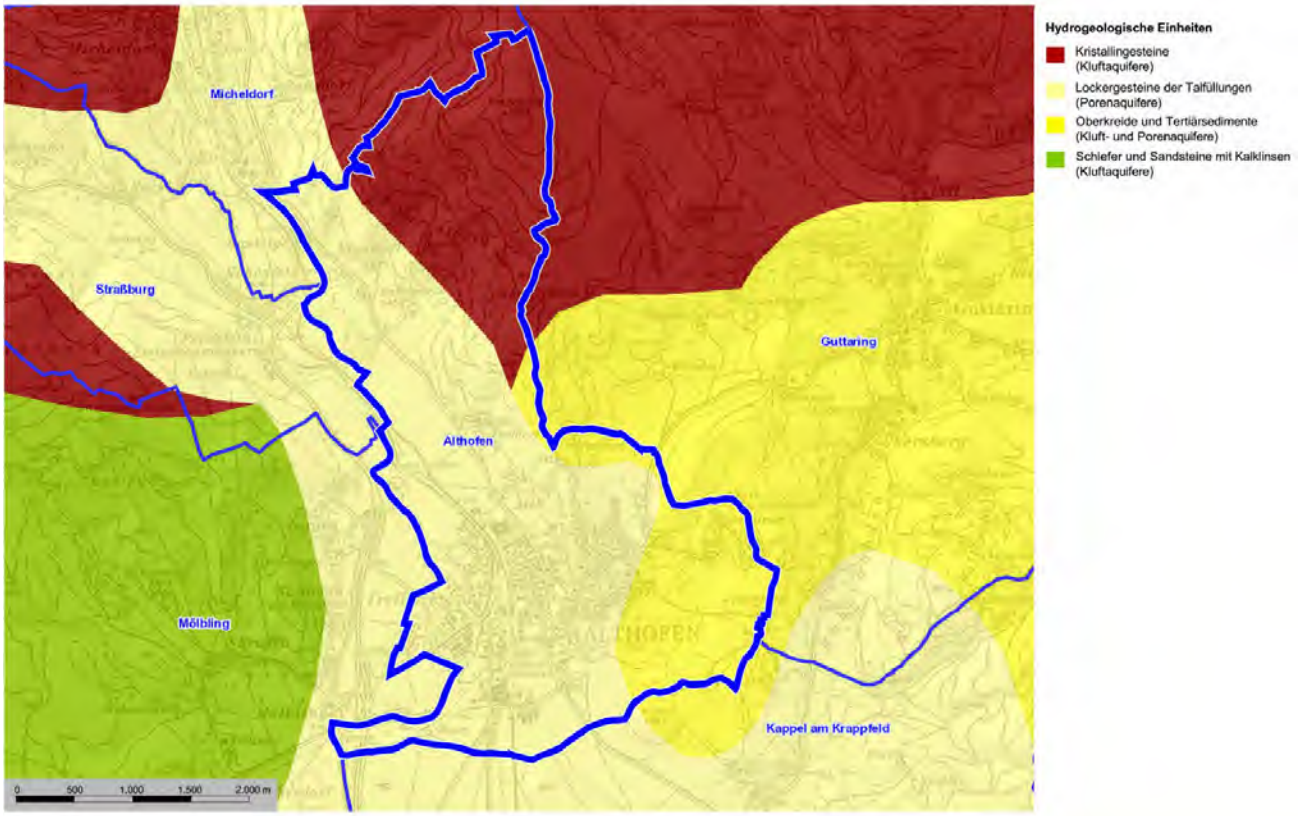


3.3 NATURRAUM, UMWELT, LANDSCHAFTSBILD

Nutzungseinschränkungen siehe Plan 3, Wasserbuch Plan 07, Geologie Plan 08, Bodentypen Plan 09, Waldentwicklungsplan 10, Kulturgüter Plan 11, Neigungskarte Plan 12, Aktuelle Vegetation Plan 14, Schutzgebiete Plan 15, Biotope Plan 16, Landschaftsräumliche Gliederung Plan 17, Böden mit besonderer Bedeutung Plan 18, Böden mit Produktionsfunktion Plan 19, Oberflächenabfluss Plan 20.

Geologie und Geomorphologie (weitgehend Übernahme Text ÖEK 1993; sonstige Quelle unbekannt)

12. Abbildung Auszug Plan 08 Geologie
© KAGIS, Bearbeitung Kavalirek Consulting ZT e.U.



Übergangs-bereich

- Die Stadtgemeinde Althofen liegt im Übergangsbereich der aus paläozoischen Gesteinen aufgebauten Gurktaler Alpen und der quartären (eiszeitlichen) Terrassenlandschaft des Krappfeldes.

Vielfältige geologische Verhältnisse

- Während der nördliche Teil des Pleschutzkogels (1225 m) geologisch gesehen den metamorphen Gesteinen (Glimmerschiefer, Phyllite) der Gurktaler Alpen zuzurechnen ist, sind die den Markt Althofen umgebenden Hügelzüge, mit Ausnahme des paläozoischen Burg- bzw. Markthügels, aus Kreide- und Mergelkalken bzw. Sandsteinen und Konglomeraten aufgebaut. Diese das Krappfeld nach Norden und vor allem nach Osten begrenzenden Kalke und Mergel werden zusammen mit den Nummulitenkalken (alttertiärer Kalk, der nur aus den Schalen von Urtieren besteht), in den Wietersdorfer Zementwerken wirtschaftlich in Wert gesetzt.

Ehemaliger Steinbruch

- Der stillgelegte Steinbruch bei Aich gibt Aufschluss über die verschiedensten Ablagerungs- und Gebirgsbildungsstadien. Neben den schwarzen und dunkelgrauen Plattenkalken, die die Hauptmasse bilden, sind vor allem, meist schichtweise abgelagert, Kieselschiefer, grauschwarz-gebänderte Lydite, graugrüne Quarzite, Dolomite sowie Kalke mit Hornsteinknollen (Korallenfossilien) zu finden.

Glaziale Überformung

- Während der quartären Eiszeiten erfolgte eine glaziale Überformung in weiten Teilen Kärntens. Reste der Rissvereisung sind in der Stadtgemeinde Althofen noch vereinzelt an den Höhenzügen in Form alter Moränen (z.B. Dachberg – lignitisierte Baumstämme) erhalten geblieben.

Würmeiszeit

- Viel bedeutender ist die Formengebung im Zuge der letzten Vereisungsperiode (Würmeiszeit). Die Ebene des Krappfeldes (nicht erkennbare leichte Abdachung von Norden nach Süden) lässt sich primär darauf zurückführen, dass dieses Gebiet während der Würmeiszeit vollkommen eisfrei war, und im Norden ein Ausläufer des Murgletschers bis knapp an die Gemeindegrenze (Hirt) reichte sowie eine Zunge des Draugletschers nur bis in den Raum Längsee vorstieß (Trennung des Krappfeldes vom eigentlichen Klagenfurter Becken durch die Moränenlandschaft). Diese beiden das Krappfeld begrenzenden Gletscher ermöglichten eine fluviale Aufschotterung (Tone, Sande und Schotter) des eisfreien Raumes. Entsprechend der Nord-Südabdachung des Krappfeldes erfolgte eine Aufschotterung primär seitens des Murgletschers. Im Postglazial erfolgte ein Materialabtrag durch die Gurk.

Fluviale Aufschotter-ungen

Der Fluss schnitt sich sukzessive in die aufgeschotterte Ebene ein. Die daraus resultierenden Terrassen sind im Gemeindegebiet von Althofen deutlich ausgeprägt.

Terrassen-niveaus

- Die oberste Terrasse, sie nimmt den Großteil der Fläche des Krappfeldes ein, erstreckt sich von Eberdorf (630 m) entlang der Bahntrasse nach Althofen und reicht im Süden bis Passering. Sehr schön ist diese Terrasse im Ort Althofen ausgeprägt. Althofen selbst liegt auf der Hauptterrasse des Krappfeldes, während Treibach bereits auf der Terrasse des Treibacherfeldes liegt (Niveauunterschied etwa 25 bis 30 Meter). Die Gurkauen bilden z.T. ein drittes Terrassenniveau, das aber bedeutend kleinräumiger ausgeprägt ist.

Klima

Inversions-wetterlagen

- Entsprechend der inneralpinen Beckenlage sind für die Wintermonate Inversionswetterlagen (Kältespiegel und Strahlungsnebel im Becken) charakteristisch.

Kaum Nebel

- Im Gegensatz zum Kärntner Zentralraum treten im Randbereich des Klagenfurter Beckens deutlich weniger Nebeltage auf (Althofen 32, Klagenfurt 99).

Hydrologie

Gurk

- Die Gurk, welche das westliche Gemeindegebiet von Krumfelden bis Epritz durchfließt, ist das einzige bedeutende Fließgewässer.

Lederbach

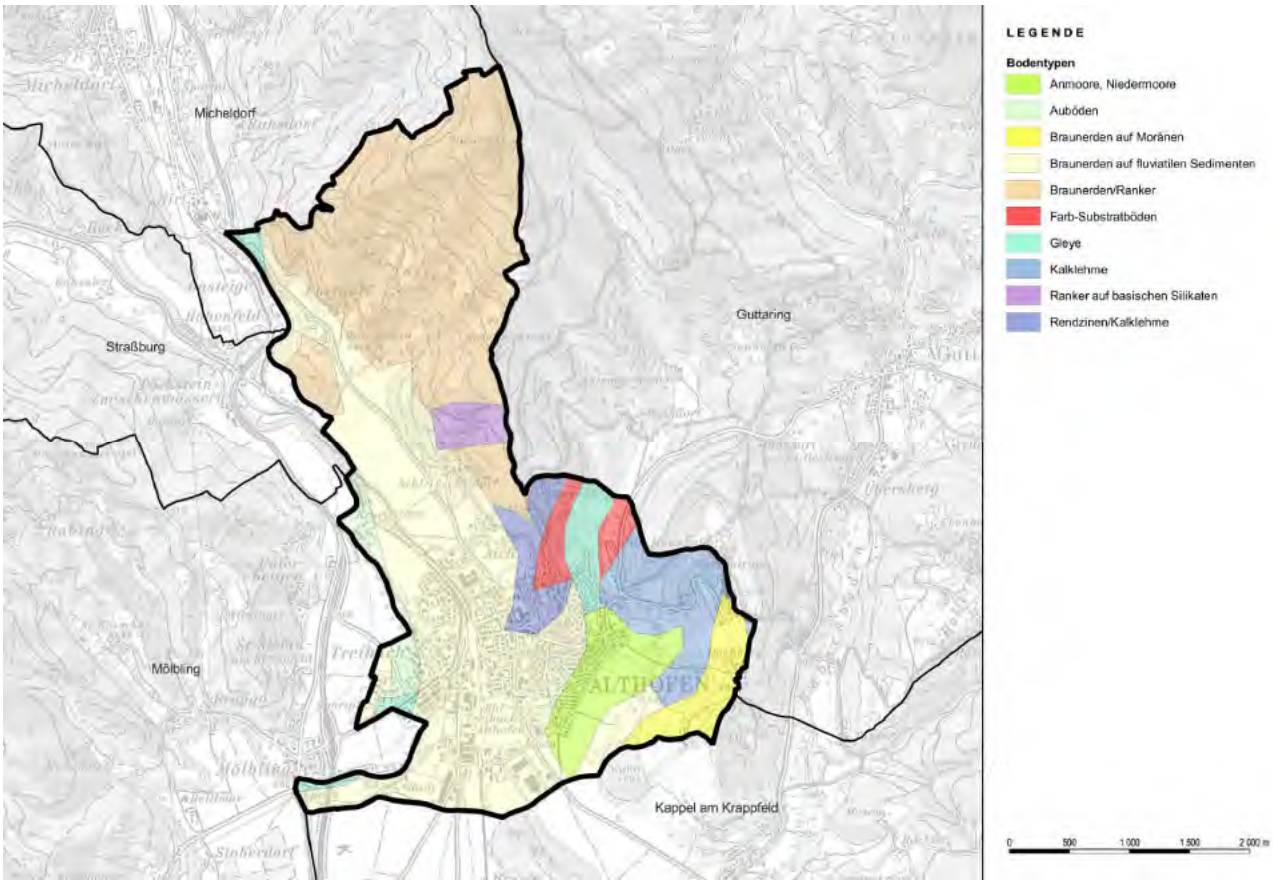
- Der Ledererbach, der am Pleschutzkogel entspringt, durchfließt das in der Mulde Unterer Markt befindliche Althofener Moor (Natura 2000-Gebiet), kann aber aufgrund der geringen Wasserführung und der geringen Reliefenergie weder die Gurk noch den Silberbach in der Gemeinde Kappel am Krappfeld erreichen und versickert südlich der Meiselhofsiedlung.

Althofener Moor

- Das einzige nennenswerte stehende Gewässer der Gemeinde ist Bestandteil des Althofener Moores.

Böden (weitgehend Übernahme Text ÖEK 1993; sonstige Quelle unbekannt)

13. Abbildung: Auszug Plan 09 Bodentypen
© KAGIS, Bearbeitung Kavalirek Consulting ZT e.U.



Bodentypen

- In Abhängigkeit vom geologischen Untergrund, den klimatischen Verhältnissen, Seehöhe, Relief, Wasserverhältnissen, Erosions- und Akkumulationsformen sowie zum Teil auch der aktuellen Vegetation entwickelten sich von den Gurkauen über die quartären Terrassen bis zum Gipfelbereich des Pleschutzkogels folgende Bodentypen: Auböden, Braunerdeböden, Podsolierte Braunerdeböden, Moorböden, Braunlehme.

Auböden

- Die vom Grundwasser beeinträchtigten Grauen- und Braunen- Auböden treten im Bereich holozäner Fluss- bzw. Bachablagerungen auf (z.B. Krumfelden bis Epritz – im unmittelbaren Flussbereich). Wegen der Grundwasserbeeinträchtigung eignen sich diese Böden vorwiegend zur Grünlandnutzung. Die Regulierung der Gurk (Absinken des Grundwasserspiegels) führte in Verbindung mit der Abholzung von Auwäldern sowie technischen Entwässerungsmaßnahmen zu einer zunehmenden ackerbaulichen Nutzung (v.a. Bereich Epritz).

Braunerdeböden

- Böden mit einem ausgeprägten Verwitterungshorizont bildeten sich sowohl auf den tertiären und quartären Lockersedimenten (Lockersedimentbraunerde) als auch auf silikatischem bzw. silikatisch-karbonatischem Festgestein (Felsbraunerde). Besonders fruchtbar sind die Braunerdeböden im Bereich der pleistozänen bzw. postglazialen Ablagerung (verschiedene Terrassenniveaus). Mit zunehmender Höhen- und Hanglage (abnehmende Vegetationszeit, z.T. silikatisches Ausgangsgestein, saure und nährstoffarme Verhältnisse, höherer Sandanteil und geringeres Nährstoff- und Wasserspeicherpotential, trockene Wasserverhältnisse) erfolgt eine Bodenverarmung (saure, unreife Bodenzustände).

Podsolierte Braunerdeböden

- Der Podsolierungsprozess wird bei den auf silikatischen Substraten gebildeten Braunerdeböden in erster Linie durch die saure Nadelstreu (Fichtenmonokultur) ausgelöst. Der Rohhumus kann nicht in Humus umgewandelt werden. Der Boden wird entbast (versauert). Das heißt, Huminsäuren waschen die basenreichen Salze und Eisenverbindungen (Sesquidoxide) in tiefere Zonen aus und zersetzen die Bodensubstanzen. Es kommt zu einer Verarmung an Mineralstoffen, Ton und Sesquidoxiden im Oberboden (Eluvialhorizont) und zu einer Anreicherung in unteren Bodenschichten (Illuvialhorizont).
- In der Stadtgemeinde Althofen sind nur die höheren, vorwiegend mit Fichtenmonokulturen bestückten Gebiete des Pleschutzkogels von einer leichten Podsolierung betroffen.

Moorböden

- In der Muldenlage zwischen dem Unteren Markt und dem Kurzentrum bildete sich aufgrund der vorwiegend biogenen Verlandung des ehemals bedeutend größeren Weihers ein Niedermoor (Torfbildung aus abgestorbenen Pflanzen, Seggen, Schilf und Moos).

Braunlehme

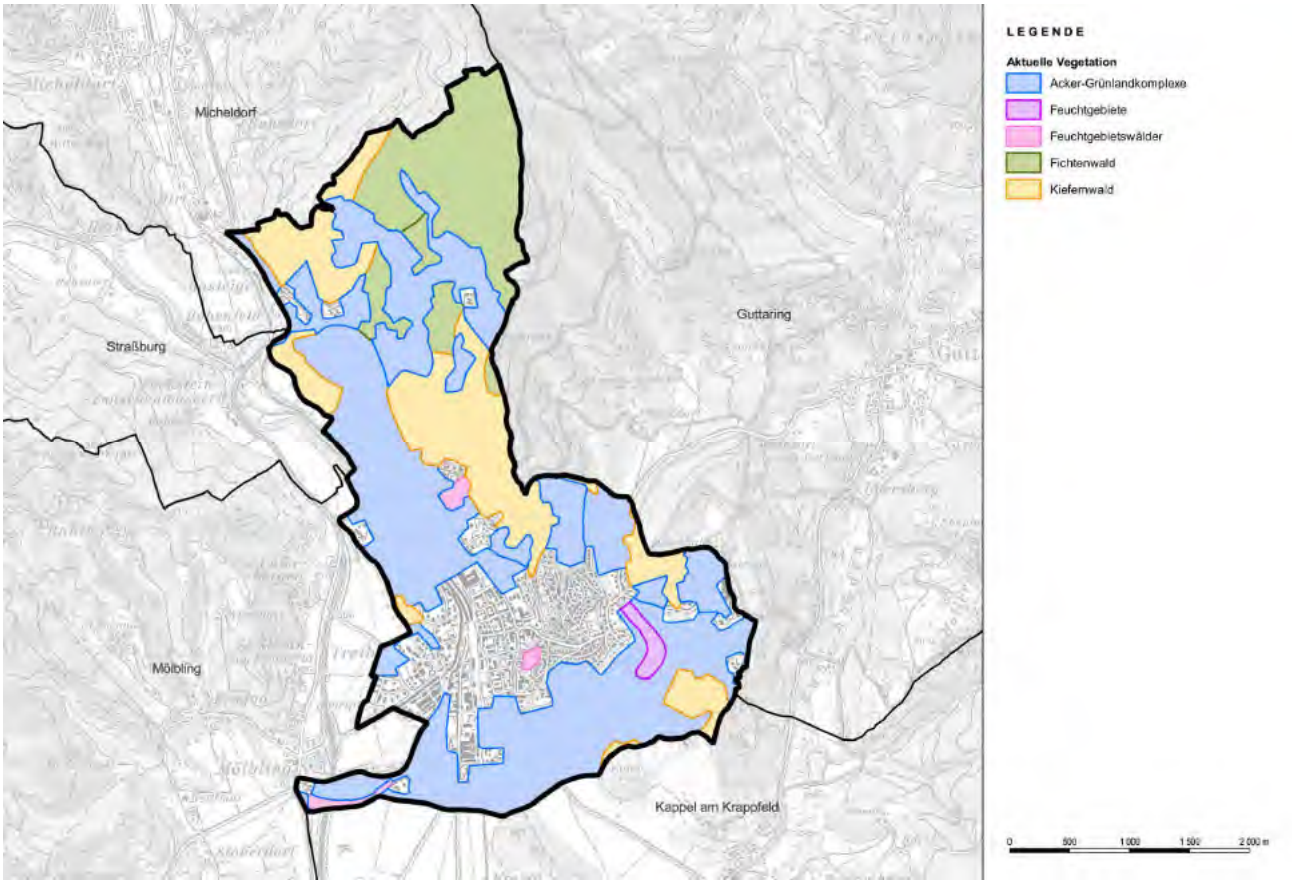
- Im Bereich des Kalk- und Mergelgesteines bzw. diesbezüglicher Ablagerungen (z.B. südliche Ausläufe des Pleschutzkogels) entwickelten sich schwere Braunlehmböden. In Abhängigkeit der Faktoren Tondurchschlämmung, Wasserverhältnisse und Verbraunung kommen im Bereich der Kalk- und Mergelgesteine auch Parabraunerden (Tonverlagerung), Pseudogleye (Stauhorizont) und Felsbraunerden (starke Verbraunung), bei Kalkgestein als unmittelbarer Bodenuntergrund auch Rendsinen vor.

Produktions-funktion

- Siehe Kapitel 3.2.15

Vegetation (weitgehend Übernahme Text ÖEK 1993; sonstige Quelle unbekannt)

14. Abbildung: Auszug Plan 14 Aktuelle Vegetation
© KAGIS, Bearbeitung Kavalirek Consulting ZT e.U.



Acker

- In den fruchtbaren Beckenniederungen überwiegen Ackerkulturen (Maisanbau). Fichtenmonokulturen sind sowohl für die Waldinsel als auch für die Hügelzüge und die Hänge des Pleschutzkogels charakteristisch.

Fichten-monokulturen

- Zur Ertragssteigerung wurden die standortgerechten Misch- und Buchenwälder durch schnell wachsende Fichtenmonokulturen ersetzt. Die Folgen sind eine Artenverarmung der Tier- und Pflanzenwelt, ein labiles gegen Schädlingsbefall anfälliges Ökosystem, eine zunehmende Bodenversauerung sowie optische Beeinträchtigungen durch monotone Strukturen.

Wenig naturnahe Vegetation

- Bedeutende und naturnahe Vegetationseinheiten stellen die gering ausgeprägten Gurkauen, der Bachschutzstreifen des Ledererbachs sowie die Moor-, Verlandungs- und Moosvegetation (Schilf, Seggen …) im Bereich des Althofener Moores dar.

Naturschutz, Natura 2000-Gebiete, Biotope, Wildtierkorridore

Verweis

- Siehe Kapitel 3.2.4

Biotopkartierung

- Eine digitale Biotopkartierung mit der Ausweisung einer Vielzahl an Biotopen ist gegeben (v.a. Althofener Moor, Gehölzstreifen, Streuobstwiesen und Trockenstandorte).

Ökologische Vernetzung

Gering

- Für den Natur- und Landschaftsraum der Stadtgemeinde Althofen ist ein geringer ökologischer Vernetzungsgrad charakteristisch.
- Bedeutend sind vor allem Vernetzungen zum Althofener Moor.

Umwelt - Nutzungskonflikte

Verbesserung

- Wesentliche Potentiale - Stärken
  - — Wesentliche Verbesserung der Wohn- und Umweltqualität seit den 1980er/90er Jahren
  - — Relative geringe Gefährdung der Siedlungsbereiche durch Naturgefahren (Überschwemmungen, Hangwässer udgl.)
  - — Geringes Nutzungskonfliktpotential zwischen Stadtentwicklung und Naturraum/Biotopen/Wildtierkorridoren udgl.

Industrielles Erbe

Bahnlärm

- Wesentliche Problembereiche
  - — Industrielles Erbe (z.B. zwei Altlasten, 4 Altablagerungen, 27 Altstandorte, Erscheinungsbild, diverse jahrzehntelange Immissionen mit Belastungen von Luft und Boden)
  - — Seveso Betrieb TIAG (Schutzzone offen)
  - — Seit Jahrzehnten intensiv genutzte Agrarflächen
  - — Lärmimmissionen Zugverkehr (keine Lärmschutzmaßnahmen)
  - — Z.T. unmittelbare räumliche Nähe zwischen Industrie/Gewerbe und Wohnen
  - — Wohnnutzungen in Gewerbegebieten
  - — Lokales (nicht regionales) Nutzungskonfliktpotential zwischen Stadtentwicklung und hochwertigen Ackerböden

Orts- und Landschaftsbild

Stärken

- Wesentliche Potentiale - Stärken
  - Orts- und landschaftsbildprägende Altstadt (Haager Schutzzone) mit Kalvarienberg und Grüngürtelschutzzone
  - Hauptplatzgestaltung 2022-2023
  - Laufende Gestaltungen
  - Kleinstrukturiertes ländliches Gebiet Muraniberg
  - Städtische Grüninseln
  - Keine Zersiedelung

Industrie-charakter

- Wesentliche Problembereiche
  - Industriecharakter der Stadt deutlich sichtbar, wobei sich dieser in den letzten Jahren noch deutlich verstärkt hat (v.a. Firma Tilly, TIAG an der Stadtgrenze im Gemeindegebiet Mölbling und neues Umspannwerk weitgehend an der Gemeindegrenze)
  - Zugfahrt durch die Stadt Althofen ist kein optisches Highlight (erhebliche Gestaltungsdefizite entlang der Bahn).
  - Weitgehend ausgeräumte Landschaft im Tal-/Beckenbereich

3.4 BEVÖLKERUNGSWESEN

15. Abbildung: Bevölkerungsentwicklung 1869 - 2026
© Statistik Austria

VZ 2001 4.732 Einwohner

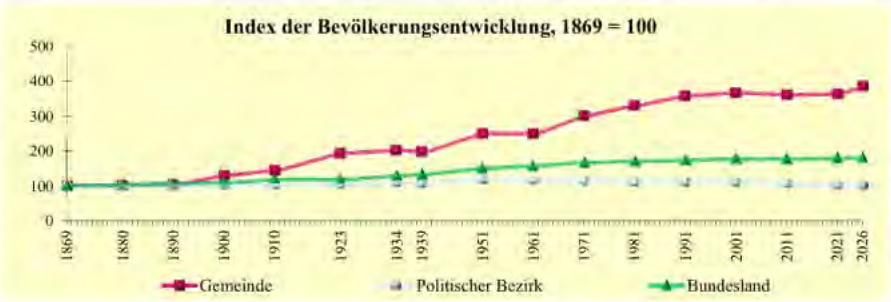
2021 4.702 Einwohner

1.1.2025 4.920 Einwohner
1.1.2026 4.976 Einwohner

Seit 1961 deutlich positive Bevölkerungsentwicklung – ab 1991 Stagnation (kein Selbstläufer mehr), Anstieg ab 2022

Aufgrund des Arbeitsplatzangebotes und der aktiven Bodenpolitik stabile bis weit überdurchschnittlich positive Bevölkerungsentwicklung

Jahr	Gemeinde		Politischer Bezirk		Bundesland	
	absolut	1869=100	absolut	1869=100	absolut	1869=100
1869	1 290	100	53 149	100	315 397	100
1880	1 301	101	52 356	99	324 857	103
1890	1 325	103	53 600	101	337 013	107
1900	1 674	130	53 192	100	343 531	109
1910	1 865	145	53 911	101	371 372	118
1923	2 498	194	54 844	103	371 227	118
1934	2 603	202	58 054	109	405 129	128
1939	2 550	198	56 308	106	416 268	132
1951	3 225	250	62 471	118	474 764	151
1961	3 221	250	61 408	116	495 226	157
1971	3 886	301	60 397	114	526 759	167
1981	4 267	331	59 209	111	536 179	170
1991	4 615	358	58 850	111	547 798	174
2001	4 732	367	58 742	111	559 404	177
2011	4 656	361	56 061	105	556 173	176
2021	4 683	363	53 911	101	564 328	179
2026	4 976	386	53 749	101	569 990	181



16. Abbildung: Veränderung der Bevölkerung 1991 - 2021
© Statistik Austria

Bevölkerungsentwicklung 2011 – 2021 +0,6 %

Positive Geburtenbilanz (+ 1,9 %)

Überraschend negative Wanderungsbilanz (- 0,5 %)

Bis 1991 positive Wanderungsbilanz, danach Abwärtstrend erkennbar

Ab 2022 (positive Wanderungsbilanz)

Q: Statistik Austria, Volkszählungsergebnisse, VZ2011, VZ2021.

Wohnbevölkerung	Gemeinde		Politischer Bezirk		Bundesland	
	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
Veränderung 1991-2001						
insgesamt	117	2,5	-108	-0,2	11 606	2,1
durch Geburtenbilanz	149	3,2	734	1,2	6 055	1,1
durch Wanderungsbilanz	-32	-0,7	-842	-1,4	5 551	1,0
Veränderung 2001-2011						
insgesamt	-76	-1,6	-2 681	-4,6	-3 231	-0,6
durch Geburtenbilanz	99	2,1	-907	-1,5	-6 192	-1,1
durch Wanderungsbilanz	-175	-3,7	-1 774	-3,0	2 961	0,5
Veränderung 2011-2021						
insgesamt	27	0,6	-2 150	-3,8	8 155	1,5
durch Geburtenbilanz	48	1,0	-1 684	-3,0	-13 743	-2,5
durch Wanderungsbilanz	-21	-0,5	-466	-0,8	21 898	3,9

17. Abbildung: Haushalte und Familien 2024
© Statistik Austria

2024: 2.490 Privat-Haushalte
1,97 Personen pro Haushalt
(ähnlich wie Klagenfurt, städtischer Charakter)

(Vergleich 2001: 2.072 Haushalte; 2,28 Personen/Haushalt)

44,2 % der Privathaushalte sind Einpersonenhaushalte (städtischer Wert)

Merkmal	Zusammen	%	Merkmal	Zusammen	%
Privathaushalte[1] insgesamt	**2 490**	**100,0**	**Kernfamilien[4] insgesamt**	**1 367**	**100,0**
Privathaushalte nach der Größe			**Nach Familientyp**		
eine Person	1 100	44,2	Paarfamilien	1 127	82,4
zwei Personen	780	31,3	Ehepaare ohne Kinder[2]	472	34,5
drei Personen	320	12,9	Ehepaare mit Kindern[2]	382	27,9
vier Personen	202	8,1	Lebensgemeinschaften ohne Kinder	162	11,9
fünf und mehr Personen	88	3,5	Lebensgemeinschaften mit Kindern	111	8,1
			Ein-Eltern-Familien	240	17,6
Durchschnittliche Haushaltsgröße			Vater in Ein-Eltern-Familien	35	2,6
Privathaushalt	1,97	.	Mutter in Ein-Eltern-Familien	205	15,0
Bevölkerung insgesamt	**4 932**	**100,0**	**Kernfamilien nach Anzahl der Kinder**		
Personen in Privathaushalten	4 904	99,4	kein Kind	634	46,4
in einer Kernfamilie lebende	3 618	73,4	ein Kind	430	31,5
verheiratete Paare[2]	1 708	34,6	zwei Kinder	236	17,3
Lebensgemeinschaften	546	11,1	drei Kinder	55	4,0
Elternteile	240	4,9	vier und mehr Kinder	12	0,9
Kinder	1 124	22,8			
nicht in einer Kernfamilie lebende	1 286	26,1	**Durchschnittliche Familiengröße**		
allein lebende	1 100	22,3	Ø Personenanzahl in der Kernfamilie	2,65	
sonstige Haushaltsmitglieder	186	3,8	Ø Anzahl d. Kinder in Familien m. Kindern	1,53	
Nicht in einem Privathaushalt lebende Personen[3]	28	0,6			

Q: STATISTIK AUSTRIA, Abgestimmte Erwerbsstatistik 2024 mit Stichtag 31.10.. Gebietsstand 01.01.2026. Erstellt am: 09.06.2026.

18. Abbildung: Wohnbevölkerung nach Erwerbsstatus 2011 - 2021
© Statistik Austria

2.307 Erwerbspersonen am Wohnort stehen ca. 3.913 Erwerbstätige am Arbeitsort gegenüber

Geringe Arbeitslosenquote

Q: Statistik Austria, VZ2021, VZ2011, Gebietsstand 1.1.2023.

Erwerbsstatus	Gemeinde			Politischer Bezirk			Bundesland		
	2021	2011	Änd. %	2021	2011	Änd. %	2021	2011	Änd. %
Erwerbspersonen insgesamt	2 449	2 408	1,7	26 674	27 649	-3,5	284 273	274 961	3,4
Erwerbstätige	2 307	2 245	2,8	25 491	26 083	-2,3	268 157	256 102	4,7
Arbeitslose	142	163	-12,9	1 183	1 566	-24,5	16 116	18 859	-14,5
Nicht-Erwerbspersonen	2 234	2 248	-0,6	27 237	28 412	-4,1	280 055	281 212	-0,4
Personen unter 15 Jahre	604	649	-6,9	7 110	7 898	-10,0	74 535	77 079	-3,3
Personen mit Pensionsbezug	1 226	1 100	11,5	14 691	13 888	5,8	144 931	133 570	8,5
Schüler:innen, Studierende	138	164	-15,9	1 867	2 126	-12,2	20 618	22 745	-9,4
Sonst. Nicht-Erwerbspers.	266	335	-20,6	3 569	4 500	-20,7	39 971	47 818	-16,4
Erwerbspersonen - männlich	1 285	1 251	2,7	14 226	14 826	-4,0	150 714	146 209	3,1
Erwerbstätige	1 201	1 165	3,1	13 634	14 066	-3,1	142 748	137 372	3,9
Arbeitslose	84	86	-2,3	592	760	-22,1	7 966	8 837	-9,9
Nicht-Erwerbspersonen	1 019	988	3,1	12 267	12 526	-2,1	125 153	123 467	1,4
Personen unter 15 Jahre	326	340	-4,1	3 629	4 022	-9,8	38 310	39 358	-2,7
Personen mit Pensionsbezug	546	482	13,3	6 737	6 493	3,8	64 960	62 365	4,2
Schüler:innen, Studierende	57	73	-21,9	806	931	-13,4	9 192	10 111	-9,1
Sonst. Nicht-Erwerbspers.	90	93	-3,2	1 095	1 080	1,4	12 691	11 633	9,1
Erwerbspersonen - weiblich	1 164	1 157	0,6	12 448	12 823	-2,9	133 559	128 752	3,7
Erwerbstätige	1 106	1 080	2,4	11 857	12 017	-1,3	125 409	118 730	5,6
Arbeitslose	58	77	-24,7	591	806	-26,7	8 150	10 022	-18,7
Nicht-Erwerbspersonen	1 215	1 260	-3,6	14 970	15 886	-5,8	154 902	157 745	-1,8
Personen unter 15 Jahre	278	309	-10,0	3 481	3 876	-10,2	36 225	37 721	-4,0
Personen mit Pensionsbezug	680	618	10,0	7 954	7 395	7,6	79 971	71 205	12,3
Schüler:innen, Studierende	81	91	-11,0	1 061	1 195	-11,2	11 426	12 634	-9,6
Sonst. Nicht-Erwerbspers.	176	242	-27,3	2 474	3 420	-27,7	27 280	36 185	-24,6

3.5 WIRTSCHAFT

3.5.1 Generelle Wirtschaftsdaten

19. Abbildung: Erwerbstätige am Arbeitsort 2011 - 2021
© Statistik Austria

Sehr hohes Arbeitsplatzangebot

Agrarsektor von untergeordneter Bedeutung

Industriegemeinde (v.a. Produktionsbetriebe – ca. 2100 Arbeitsplätze)

Absolut betrachtet stark ausgeprägter Tertiärer Sektor (v.a. persönliche/soziale/öffentliche Dienste und Handel)

Q: Statistik Austria, VZ2021, VZ2011, Gebietsstand 1.1.2023.

ÖNACE-Abschnitte	Gemeinde			Politischer Bezirk			Bundesland		
	2021	2011	Änd. %	2021	2011	Änd. %	2021	2011	Änd. %
Primärer Sektor	40	42	-4,8	1 385	1 864	-25,7	8 296	11 853	-30,0
Land- und Forstwirtschaft	40	42	-4,8	1 385	1 864	-25,7	8 296	11 853	-30,0
Sekundärer Sektor	2 098	1 814	15,7	7 004	6 825	2,6	62 302	61 813	0,8
Bergbau	-	-	.	27	26	3,8	565	995	-43,2
Herstellung von Waren	1 931	1 658	16,5	4 982	5 119	-2,7	37 257	36 296	2,6
Energieversorgung	-	-	.	137	141	-2,8	2 387	2 389	-0,1
Wasserver- und Abfallentsorgung	-	6	-100,0	23	39	-41,0	1 718	1 639	4,8
Bau	167	150	11,3	1 835	1 500	22,3	20 375	20 494	-0,6
Tertiärer Sektor	1 858	1 569	18,4	12 607	12 152	3,7	176 463	163 982	7,6
Handel	385	339	13,6	3 298	3 032	8,8	38 183	36 043	5,9
Verkehr	117	82	42,7	691	920	-24,9	10 322	10 084	2,4
Beherbergung und Gastronomie	75	80	-6,3	959	1 076	-10,9	16 766	16 227	3,3
Information und Kommunikation	8	7	14,3	129	91	41,8	4 289	3 749	14,4
Finanz- u. Versicherungsdienstleist.	54	43	25,6	431	458	-5,9	6 730	7 711	-12,7
Grundstücks- u. Wohnungswesen	60	62	-3,2	336	260	29,2	3 936	3 993	-1,4
Freiber./techn., wirt. Dienstleist.	275	86	219,8	1 378	1 061	29,9	24 570	21 718	13,1
Persönl., soziale u. öffentl. Dienste	884	870	1,6	5 385	5 254	2,5	71 667	64 457	11,2

20. Landwirtschaftliche Betriebe 2020
© Statistik Austria

Weder die LW-Betriebszunahmen im Zeitraum 2010 - 2020 noch die Flächenzunahmen sind schlüssig interpretierbar (statistische Erfassungsgründe, Erbschaften ?)

Nur 7 Haupterwerbsbetriebe, starke Zunahme der Nebenerwerbsbetriebe

Q: Statistik Austria, Agrarstrukturerhebung.

Betriebe und Flächen	Gemeinde			Politischer Bezirk			Bundesland		
	2020	2010	Änd. %	2020	2010	Änd. %	2020	2010	Änd. %
Betriebe insgesamt	39	28	39,3	2 312	2 262	2,2	18 228	18 174	0,3
Betriebe mit Fläche	39	27	44,4	2 307	2 256	2,3	18 208	18 126	0,5
Haupterwerbsbetrieb	7	6	16,7	796	840	-5,2	4 723	4 842	-2,5
Nebenerwerbsbetrieb	27	17	58,8	1 376	1 291	6,6	12 198	11 828	3,1
Personengemeinschaften	1	1	0,0	35	47	-25,5	355	429	-17,2
Betrieb juristischer Pers.	4	3	33,3	100	78	28,2	932	1 027	-9,3
Flächen insgesamt (ha)	3 139	2 145	46,3	133 572	128 106	4,3	834 468	860 375	-3,0
Haupterwerbsbetrieb	1 084	861	25,9	57 237	62 669	-8,7	310 242	295 802	4,9
Nebenerwerbsbetrieb	912	862	5,8	46 999	44 814	4,9	286 672	277 591	3,3
Personengemeinschaften	218	214	1,9	5 365	6 987	-23,2	39 983	40 769	-1,9
Betrieb juristischer Pers.	925	208	344,7	23 971	13 636	75,8	197 572	246 213	-19,8

21. Abbildung: Tourismus – Übernachtungen 2014-2024
© Statistik Austria

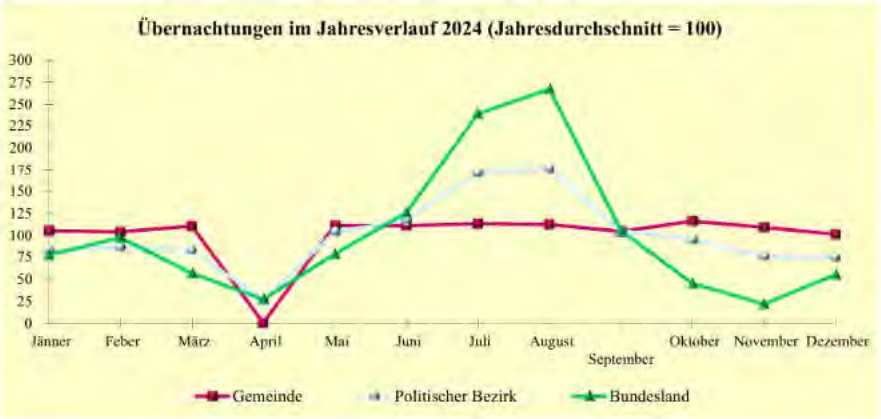
Hochwertiger Ganzjahresstourismus (Kur- und Rehazentrum Althofen)

Mindestens 90 % der Nächtigungen entfallen auf das Humanomed Zentrum

Althofen verzeichnet ca. doppelt so viele Nächtigungen wie die „Tourismusgemeinde“ Maria Wörth

Q: Statistik Austria, Tourismusstatistik.

Jahr	Gemeinde		Politischer Bezirk		Bundesland	
	absolut	2015=100	absolut	2015=100	absolut	2015=100
2015	181 143	100	412 082	100	12 175 642	100
2016	262 512	145	489 899	119	12 730 648	105
2017	244 365	135	485 641	118	13 038 123	107
2018	244 946	135	496 863	121	13 332 034	109
2019	245 895	136	501 650	122	13 359 549	110
2020	166 394	92	354 751	86	11 083 350	91
2021	207 902	115	396 530	96	10 217 364	84
2022	218 546	121	455 757	111	12 846 239	106
2023	235 651	130	459 898	112	13 179 668	108
2024	219 297	121	415 727	101	13 138 793	108



22. Abbildung: Übernachtungen nach Unterkunftsart und Herkunft der Gäste 2024
© Statistik Austria

98,63 % der Nächtigungen entfallen auf Inländer (v.a. Kur-/Rehazentrum)

Der Datenschutz steht einer weiteren Analyse entgegen

Q: Statistik Austria, Tourismusstatistik.

Unterkunftsart	Gemeinde		Politischer Bezirk		Bundesland	
	2024	in %	2024	in %	2024	in %
Übernachtungen insgesamt	219 297	100,0	415 727	100,0	13 138 793	100,0
Hotel o.ä. Betrieb, Kat. 5/4-Stern	G	.	60 541	14,6	3 569 409	27,2
Hotel o.ä. Betrieb, Kat. 3-Stern	G	.	40 538	9,8	2 139 740	16,3
Hotel o.ä. Betrieb, Kat. 2/1-Stern	G	.	7 233	1,7	476 193	3,6
sonstige gewerbliche Betriebe	G	.	G	.	2 637 465	20,1
Campingplatz	-	-	G	.	2 531 537	19,3
Privatquartier	G	.	16 067	3,9	294 987	2,2
Ferienwohnung/-haus (privat)	G	.	47 550	11,4	1 489 462	11,3
Übernachtungen von Inländern	215 554	98,3	319 249	76,8	5 359 203	40,8
Hotel o.ä. Betrieb, Kat. 5/4-Stern	G	.	41 669	10,0	1 754 763	13,4
Hotel o.ä. Betrieb, Kat. 3-Stern	G	.	25 767	6,2	903 380	6,9
Hotel o.ä. Betrieb, Kat. 2/1-Stern	G	.	4 240	1,0	226 731	1,7
sonstige gewerbliche Betriebe	G	.	G	.	1 156 995	8,8
Campingplatz	-	-	G	.	910 073	6,9
Privatquartier	G	.	6 504	1,6	90 264	0,7
Ferienwohnung/-haus (privat)	G	.	16 321	3,9	316 997	2,4
Übernachtungen von Ausländern	3 743	1,7	96 478	23,2	7 779 590	59,2
Hotel o.ä. Betrieb, Kat. 5/4-Stern	G	.	18 872	4,5	1 814 646	13,8
Hotel o.ä. Betrieb, Kat. 3-Stern	G	.	14 771	3,6	1 236 360	9,4
Hotel o.ä. Betrieb, Kat. 2/1-Stern	G	.	2 993	0,7	249 462	1,9
sonstige gewerbliche Betriebe	G	.	G	.	1 480 470	11,3
Campingplatz	-	-	G	.	1 621 464	12,3
Privatquartier	G	.	9 563	2,3	204 723	1,6
Ferienwohnung/-haus (privat)	G	.	31 229	7,5	1 172 465	8,9

23. Abbildung: Pendler – Abgestimmte Erwerbsstatistik 2024
© Statistik Austria

2.344 Erwerbstätige am Wohnort (2024)

3.912 Erwerbstätige am Arbeitsort (2024)
(3.330 2013)

1.260 Auspendler –
davon:
321 Klagenfurt Stadt,
255 St. Veit/Glan Stadt

2.267 Einpendler (2013)
2.828 Einpendler (2024)

– davon 2.065 aus dem Bezirk St. Veit
v.a. Friesach (268), St. Veit/Glan (260), Kappel a.K, (194), Guttaring (164), Mölbling (140), Straßburg (118)

+ ca. 1.043 Schüler in der Gemeinde (davon ca. 675 Einpendler)

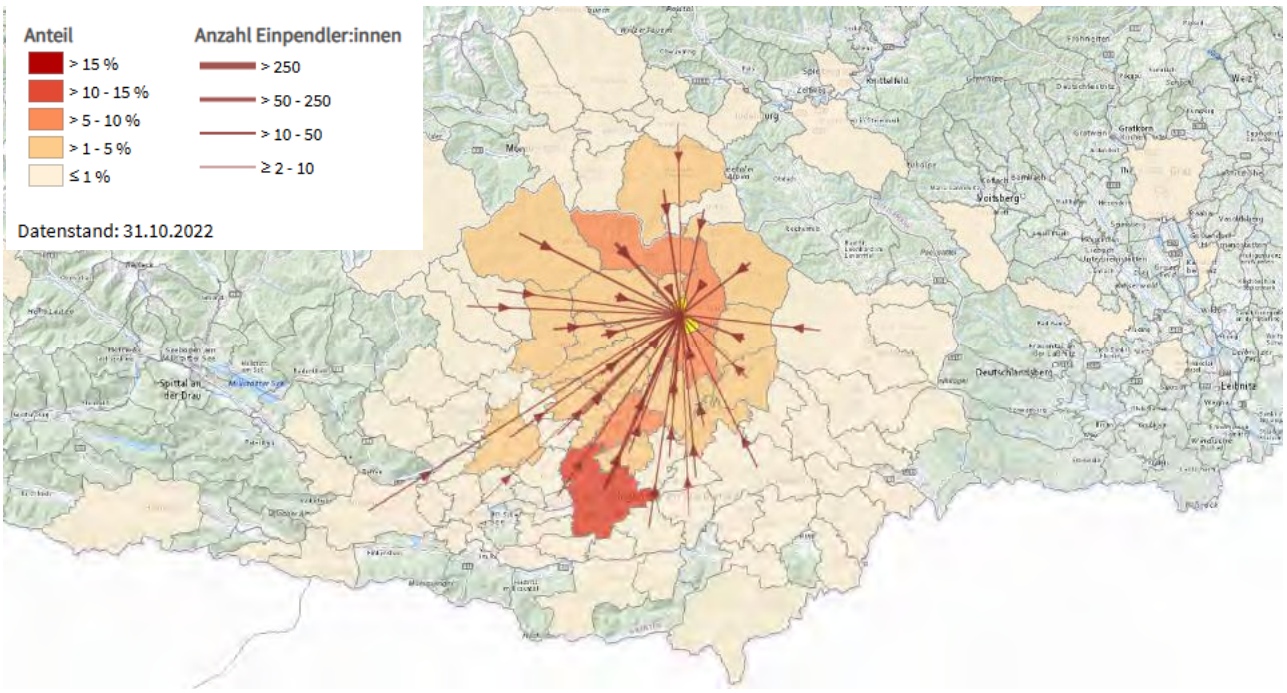
Extrem hohes Arbeitsplatzangebot – 167 Index des Pendlersaldos (besser als der Bezirkshauptort St. Veit a.d.G.)

139 Einpendler aus der Steiermark

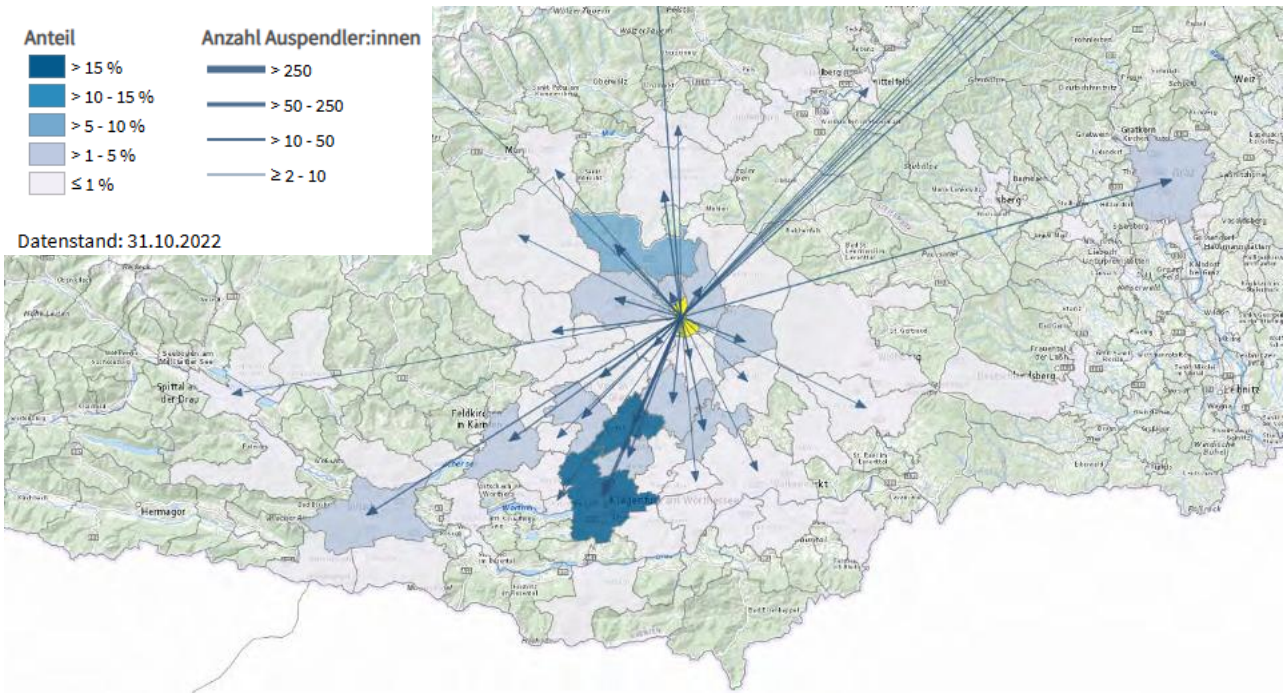
Entfernungskategorie / Pendelziel	Anzahl der Erwerbstätigen[1]
ERWERBSTÄTIGE AM WOHNORT	2 344
Nichtpendler:innen	122
Gemeindebinnenpendler:innen	962
AUSPENDLER:INNEN	1 260
in eine anderen Gemeinde des Politischen Bezirk	612
Friesach <20505>	111
Guttaring <20509>	38
Klein St. Paul <20513>	23
Micheldorf <20519>	29
St. Georgen am Längsee <20523>	23
St. Veit an der Glan <20527>	255
Straßburg <20530>	42
in einen anderen Politischen Bezirk des Bundeslandes	465
Klagenfurt(Stadt) <201>	321
Villach(Stadt) <202>	34
Klagenfurt Land <204>	39
Feldkirchen <210>	30
Feldkirchen in Kärnten <21002>	21
in ein anderes Bundesland	165
NIEDERÖSTERREICH	21
OBERÖSTERREICH	24
STEIERMARK	49
Murau <614>	20
WIEN	49
ins Ausland	18
EINPENDLER:INNEN	2 828
aus einer anderen Gemeinde des Politischen Bezirks	2 065
Brückl <20502>	41
Eberstein <20504>	32
Friesach <20505>	268
Glödnitz <20506>	20
Gurk <20508>	74
Guttaring <20509>	164
Hüttenberg <20511>	101
Kappel am Krappfeld <20512>	194
Klein St. Paul <20513>	108
Liebenfels <20515>	58
Metnitz <20518>	89
Micheldorf <20519>	91
Mölbling <20520>	140
St. Georgen am Längsee <20523>	101
St. Veit an der Glan <20527>	260
Straßburg <20530>	118
Weitensfeld im Gurktal <20531>	92
Frauenstein <20534>	100
aus einem anderen Politischen Bezirk des Bundeslandes	604
Klagenfurt(Stadt) <201>	271
Klagenfurt Land <204>	142
Maria Saal <20418>	31
Magdalensberg <20442>	22
Völkermarkt <208>	50
Völkermarkt <20817>	20
Wolfsberg <209>	22
Feldkirchen <210>	83
Feldkirchen in Kärnten <21002>	38
aus einem anderen Bundesland	159
STEIERMARK	139
Murau <614>	124
Neumarkt in der Steiermark <61439>	71
ERWERBSTÄTIGE AM ARBEITSORT	3 912
Index des Pendlersaldos[2]	*166,9*
Index der Pendlermobilität[3]	*174,4*

Q: STATISTIK AUSTRIA, Abgestimmte Erwerbsstatistik 2024 mit Stichtag 31.10., Gebietsstand 01.01.2026. Erstellt am: 09.06.2026.

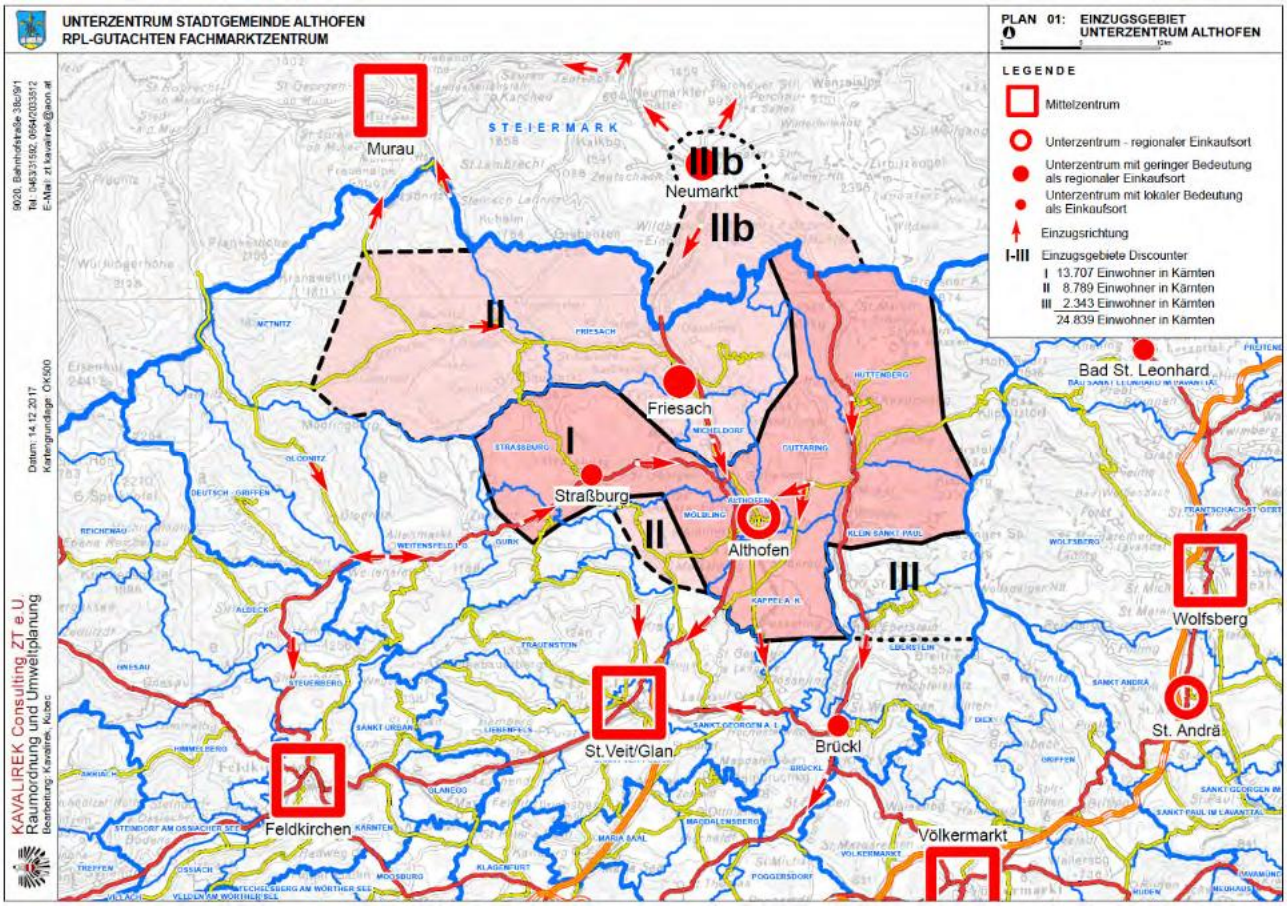
24. Abbildung: Einpender nach Althofen 2022
© Statistik Austria



25. Abbildung: Auspendler von Althofen 2022
© Statistik Austria



26. Abbildung: Geschäftliches Einzugsgebiet Althofen
© Kavalirek Consulting ZT e.U.



Einzugsgebiet

25.000 bis 30.000 Einwohner

- Das geschäftliche Einzugsgebiet der Stadtgemeinde Althofen umfasst ca. 25.000 Einwohner und mit Einbeziehung der Einpendler ca. 30.000 Einwohner.
- Das Einzugsgebiet umfasst den Großteil des nördlichen Bezirksbereiches St. Veit an der Glan und Teile der steirischen Gemeinden Neumarkt in der Steiermark und Mühlen (siehe auch Graphik Einpendler).

3.5.2 Gewerbe/Industrie

Dynamische Entwicklung

Treibacher Chemische Werke

Aktive Bodenpolitik der Gemeinde

- Die Stadtgemeinde Althofen, welche mit dem Standort Treibach bereits seit dem Ende des 18. Jahrhundert ein wesentlicher Industriestandort ist, hat sich seit Beginn des 20. Jahrhunderts dynamisch als Industrie- und Gewerbestandort entwickelt. Dies ausgehend vor allem von Carl Auer von Welsbach und damit verbunden den Treibacher Chemischen Werken (heute TIAG), über Tilly Holzindustrie, Philips (heute Flex, Medizintechnik, Europa Zentrale des Weltkonzerns) bis hin zu Bifrangi (Automobil- und Windkraftanlagenzulieferer). Im Sog der industriellen Leitbetriebe und in Verbindung mit der zentralörtlichen Bedeutung des Marktes Althofen (ab 1993 Stadt) entwickelte sich auch eine Vielzahl an gewerblichen Kleinbetrieben. Insbesondere mit den Gewerbezonen Althofen Nord (ab 1995) und Althofen Süd (ab 2008) – jeweils Grundankauf und Entwicklung/Verkauf durch die Stadtgemeinde – wurde die Ansiedelung von Gewerbebetrieben seitens der Stadtgemeinde bewusst und erfolgreich forciert und damit verbunden auch die strukturellen Gegebenheiten wesentlich verbessert.

High Tech-Betriebe

Industrie-charakter

- Der gewerblich/industrielle Sektor, welcher insbesondere auch High Tech-Betriebe umfasst, weist ca. 2.100 Arbeitsplätze auf (1991 ca. 1.800; positive Entwicklung entgegen dem Landestrend) und ist damit nach wie vor der bedeutendste Wirtschaftszweig. Die Bezeichnung Althofen (bzw. öfters Treibach-Althofen) als Industriegemeinde bildet aufgrund der High Tech-Betriebe eine neue Realität ab.
- Das äußere Erscheinungsbild als klassischer Industriestandort hat sich in den letzten Jahren aber weiter verstärkt (v.a. Erweiterung Tilly, Bifrangi und TIAG an der Stadtgrenze im Gemeindegebiet Mölbling).
- Die Flächeninanspruchnahmen der Betriebe Tilly und Bifrangi stehen in keiner raumordnungsfachlich vernünftigen Relation zu den Arbeitsplätzen.

Leitbetriebe

- Als Leitbetriebe sind wie folgt anzuführen:
  - TIAG (ca. 800 Beschäftigte)
  - Flextronics (ca. 750 Beschäftigte)
  - Tilly Holzindustrie (ca. 270 Beschäftigte)
  - Bifrangi (ca. 80 Beschäftigte – Erweiterung in Bau)
- Energiethematik siehe Kapitel 3.9.

3.5.3 Dienstleistung-Handel-Gemeinbedarf

Großes Einzugsgebiet

Entsprechend der zentralörtlichen und regionalen Bedeutung der Stadt Althofen und dem Einzugsgebiet von ca. 30.000 Einwohnern hat sich in Verbindung mit dem Arbeitsplatzangebot ein wirtschaftlich bedeutender Dienstleistungssektor entwickelt. Dies sowohl im hoheitlichen Bereich (z.B. regionaler Schulstandort, Gemeindeverwaltung, Polizei) als auch im privaten Bereich (Ärzte, Apotheken, Banken, Vielzahl an Geschäften, Gastronomie, Versicherung, Beherbergung, Freizeitzentrum-Eishalle, Optiker, Planungsbüros). Der größte Betrieb, das Kur- & Rehabilitationszentrum Humanomed (ehemals Kurzentrum Althofen), ist grundsätzlich dem Dienstleistungssektor zuzuordnen. Da aber touristisch auch nächtigungswirksam bedeutet, ist gegenständlich auch eine Betrachtung im Bereich Tourismus erforderlich.

Humanomed

Wesentliche zentralörtliche Einrichtungen und Geschäftsstrukturen siehe Kapitel 3.8.

1.860 Arbeitsplätze

Der Dienstleistungssektor umfasst am Standort Althofen ca. 1.860 Arbeitsplätze (1991 ca. 1.100).

Leitbetrieb

- Als Leitbetrieb ist wie folgt anzuführen:
  - Humanomed Zentrum (ca. 480 Beschäftigte)

3.5.4 Tourismus

Humanomed Zentrum

- Der Tourismus wird vom Ganzjahresbetrieb Humanomed Zentrum Althofen (ca. 480 Arbeitsplätze) mit ca. 200.000 Nächtigungen pro Jahr geprägt.

Keine klassische Tourismus-gemeinde

- Weitere ca. 30.000 Nächtigungen pro Jahr, welche im hohen Ausmaß Geschäftsreisen und Besucher des Humanomed Zentrums zuzuordnen sind, verteilen sich auf mehrere kleinere Betriebe.
- Ein klassischer Tourismus (inkl. Ausflugstourismus) hat sich aufgrund des fehlenden generellen Standortpotentials nicht entwickelt.

Wesentlich mehr Nächtigungen als Maria Wörth

- Mit in Summe ca. 230.000 Nächtigungen weist die Stadtgemeinde Althofen um ca. doppelt so viele Nächtigungen auf wie die „Tourismusgemeinde“ Maria Wörth. Zudem sind keine Problematiken einer Einsaisonalität gegeben und damit verbunden eine wesentlich höhere wirtschaftliche Bedeutung (volkswirtschaftlich und für die Standortgemeinde).

Kaum klassische touristische Potentiale

- Überregionale touristische Potentiale ergeben sich lediglich für spezifische Vorhaben in den Themenbereichen Gesundheit, Geschäfts- und Durchreisende und einer Ganzjahresnutzung der Eishalle.
- Im Dezember 2024 wurde vom Gemeinderat eine integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung für die Errichtung eines Business-Hotels südlich der Eishalle beschlossen.

Gut Krumfelden

- Das multifunktionale Projekt Gesundheitsresort Krumfelden (Umwidmung 2021 erfolgt) im Bereich Gut Krumfelden wurde bis dato noch nicht umgesetzt. Eine Umsetzung wäre ein weiterer wesentlicher Mosaikbaustein für die wirtschaftlich breite und vielseitige Aufstellung der Stadtgemeinde Althofen.

3.5.5 Land- und Forstwirtschaft

Untergeordnete Bedeutung

- Die Land- und Forstwirtschaft spielt als Arbeitsmarkt eine, gegenüber sonstigen Gemeinden des nördlichen Bezirksbereiches St. Veit an der Glan, unbedeutende Rolle. Dies ist auch den lediglich 8 im Flächenwidmung festgelegten landwirtschaftlichen Hofstellen zu entnehmen. Hinzu kommen noch vereinzelt landwirtschaftliche Betriebe im Stadtbereich bzw. in Aich (Widmung Bauland Dorfgebiet).

Gutshöfe

- Von Bedeutung sind vor allem die landwirtschaftliche Produktionsfunktion im Krappfeld (überwiegend hochwertige Ackerböden, vorherrschend bewirtschaftet durch Gutshöfe) und die Erhaltung der kleinräumigen Kulturlandschaft des landwirtschaftlichen Streusiedlungsgebietes Muraniberg (4 Höfe).

Konfliktpotential

- Konfliktpotential - Raumordnung:
  - landwirtschaftliche Produktionsfunktion mit Bodenverbrauch für die Stadtentwicklung sowie absehbar verstärkt mit PV-Freiflächenanlagen.
  - Landwirtschaftliche Betriebe im Stadtbereich.

3.5.6 Wirtschaft - raumordnungsfachliche Hauptproblematiken

Raumordnungsfachliche Hauptproblematiken, auf welche zu reagieren sind:

Sehr beengter Raum

- Sehr beengter Raum und unterschiedliche Nutzungsansprüche an den Raum.

Arbeitskräfte-potential

- Zum Teil bereits „leergefegtes“ Arbeitskräftepotential (Lage in einem starken Abwanderungsumfeld).

Industrielles Erscheinungs-bild

- Defizit an kostengünstigen Wohnungen (jedenfalls Stand 2024).
- Industrielles Erscheinungsbild der Stadt versus der Wohn- und Erholungsfunktion und der äußeren Attraktivität (Ortsbild).
- PV-Freiflächennutzungen im Bereich von Baulandwidmungen (Bauland Gewerbegebiet bzw. Baulandindustriegebiet).
- Betriebstypen bzw. Betriebe mit einem sehr hohen Flächenverbrauch pro Beschäftigten (z.B. Tilly und Bifrangi). Verstärkte Problematik aufgrund des räumlich eingeschränkten Entwicklungspotentials der Stadtgemeinde.
- Die bis dato erfolgte Wachstumsstrategie ist nicht „ewig“ ausreizbar.

3.6 SIEDLUNGSWESEN

3.6.1 Siedlungsstruktur – zentralörtliche Einrichtungen

4 Siedlungs-bereiche

Das Gemeindegebiet lässt sich in vier Hauptsiedlungsbereiche gliedern:

a) Stadtbereich Althofen-Treibach bestehend aus: historische Altstadt (Alter Markt) in dominanter Aussichtslage; zentralörtliches Zentrum (Einkaufs-, Wohn- und Schulstadt Althofen) mit angrenzenden Geschoßwohnbauten, Einfamilienhauswohnsiedlungen, Gewerbe- und Industriegebiete, mit Althofen zusammengewachsene ehemalige Vororte wie Undsdorf und Unterer Markt; Treibach als historischer Industriestandort mit Geschoßwohnbauten und dem Neubausiedlungsgebiet Krumfelden.
Gesamt (2021) 4.683 Einwohner (davon 3.559 Althofen und 1.008 Treibach).

b) Kur- und Rehazentrum Althofen (Hügellage östlich der Stadt) mit Geschoßwohnbauten im Bereich Moorweg.

c) Talraum südlich der B 92 bis zur Gurk mit überwiegend stark bäuerlich geprägten Ortschaften (Aich), Weilern (Rabenstein), Einzelgehöften sowie dem Siedlungssplitter Eberdorf.
Gesamt 68 Einwohner.

d) Bergbereich Streusiedlungsgebiet Muraniberg (9 Einwohner).

Zentralörtliches Zentrum des nördlichen Bezirkes

- Für ein Unterzentrum ist die Stadt Althofen mit zentralörtlichen Einrichtungen weit überdurchschnittlich ausgestattet. Z.B. Bundesschulzentrum mit HAK und BORG, Mittelschule, Landwirtschaftliche Fachschule, Polytechnischer Lehrgang, Kur-/Rehazentrum, Freizeitzentrum, Kunsteishalle, Post, Polizei, diverse Fachärzte, praktische Ärzte, Tierklinik, diverse Nahversorger (Billa Plus, Spar, Lidl, Billa, Hofer), diverse Einzelhandelsgeschäfte (z.B. Schuhe, Elektro, Uhren-Schmuck, Sport), Baumarkt, diverse Dienstleister (Bank, Friseur, Masseur).

Konkurrenzort zur Bezirks-hauptstadt

- Aufgrund der sehr guten Ausstattung mit zentralörtlichen Einrichtungen und Nahversorgungsstrukturen, der Konzentration der Einrichtungen auf engstem Raum und dem überdurchschnittlichen Arbeitsplatzangebot ist die Stadt Althofen das Zentrum für den nördlichen Bezirksbereich St. Veit an der Glan und steht damit vielfach in direkter Konkurrenz zum Bezirkshauptort St. Veit an der Glan.

27. Abbildung: Bevölkerungsentwicklung nach Ortschaften 2001-2021
Datengrundlage: Statistik Austria

20 Jahre lang stagnierende Bevölkerungsentwicklung

Abnehmende Bevölkerung in den traditionallen Ortsbereichen und Zunahme in den Neubausiedlungsgebieten (verfügbares Bauland)

Zuwachs ab 2022

Ortschaft	VZ 2001	2021	Veränderung 2001-2021	
			absolut	%
Aich	22	12	-10	-45,5
Althofen	3.494	3.559	65	1,9
Eberdorf	34	26	-8	-23,5
Epritz	3	3	0	0,0
Krumfelden	9	55	46	511,1
Muraniberg	10	9	-1	-10,0
Rabenstein	9	4	-5	-55,6
Rain	2	2	0	0,0
Töscheldorf	3	5	2	66,7
Treibach	1.147	1.008	-139	-12,1
Gesamt	**4.733**	**4.683**	**-50**	**-1,1**

28. Abbildung: Wohnungen mit Hauptwohnsitz
© Statistik Austria

Geringe Zunahme an Wohnungen

Keine Freizeitwohnsitz-problematik

Q: Statistik Austria, GWZ2021, GWZ2011, Gebietsstand 1.1.2023.

	Gemeinde			Politischer Bezirk			Bundesland		
	2021	2011	Änd. %	2021	2011	Änd. %	2021	2011	Änd. %
Wohnungen insgesamt	2 787	2 686	3,8	30 147	28 826	4,6	325 800	301 096	8,2
Wohnungen mit Hauptwohnsitzangabe	2 402	2 239	7,3	24 055	23 461	2,5	256 783	240 122	6,9
Wohnungen mit Hauptwohnsitzangabe in %	86,2	83,4	2,8	79,8	81,4	-1,6	78,8	79,7	-0,9

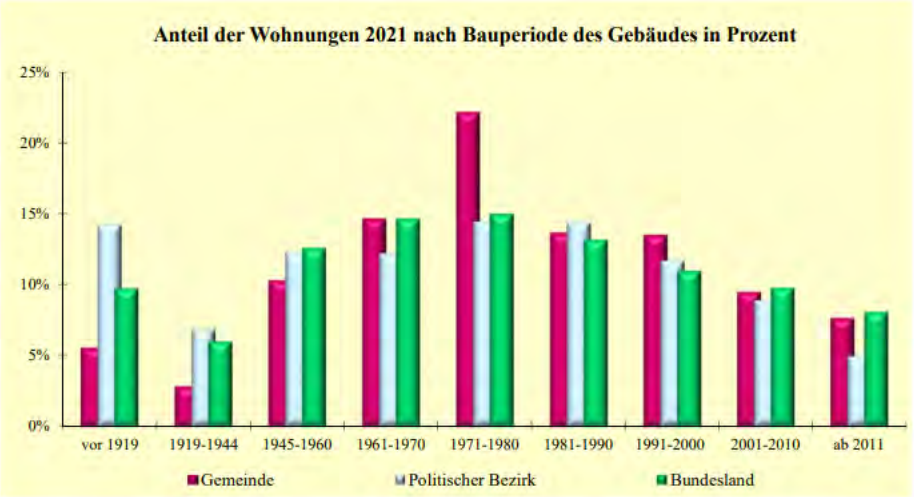
29. Abbildung: Wohnungen nach Bauperiode
© Statistik Austria

Wohnungsbauboom in den 60er und 70er Jahren

Q: Statistik Austria, GWZ2021, GWZ2011, Gebietsstand 1.1.2023.

Bauperiode	Gemeinde			Politischer Bezirk			Bundesland		
	2021	2011	Änd. %	2021	2011	Änd. %	2021	2011	Änd. %
Wohnungen insgesamt	2 787	2 686	3,8	30 147	28 826	4,6	325 800	301 096	8,2
vor 1919	156	167	-6,6	4 283	4 318	-0,8	31 710	32 005	-0,9
1919 bis 1944	80	73	9,6	2 087	2 065	1,1	19 608	20 062	-2,3
1945 bis 1960	288	311	-7,4	3 690	3 713	-0,6	40 996	41 150	-0,4
1961 bis 1970	409	401	2,0	3 678	3 699	-0,6	47 699	47 509	0,4
1971 bis 1980	617	642	-3,9	4 351	4 318	0,8	48 848	48 513	0,7
1981 bis 1990	381	385	-1,0	4 333	4 235	2,3	42 905	42 188	1,7
1991 bis 2000	377	349	8,0	3 529	3 610	-2,2	35 776	35 747	0,1
2001 bis 2010	265	339	-21,8	2 688	2 768	-2,9	31 865	32 222	-1,1
2011 und später	214	19	1026,3	1 508	100	1408,0	26 393	1 700	1452,5

Ab 2000 zum Land Kärnten unterdurchschnittlicher Wohnungsbau (aber deutlich über dem Bezirk St. Veit an der Glan)



3.6.2 Bauflächenbilanz

Baulandbedarf 10 Jahre

Baulandbedarf 10,80 ha Wohnen im ÖEK 2017

- Die Baulandbedarfsberechnung für das ÖEK 2017 ging von einem Entwicklungsbedarf von 24,4 Wohneinheiten pro Jahr aus (10 Jahresbedarf 10,80 ha für die Wohnfunktion). Berechnungsbasis: 2 % Bevölkerungswachstum und Abnahme der durchschnittlichen Haushaltsgröße um 8 %. Seit 2022 ist eine stark positive Bevölkerungsentwicklung gegeben.

Neuberechnung

Zusätzlich 329 Einwohner

- Die Neuberechnung 2023 des Baulandbedarfes für die nächsten 10 Jahre geht als Zielsetzung von einem 7 % Bevölkerungswachstum (+ 329 Einwohner in Privathaushalten, 5.031 EW) und einer Abnahme der durchschnittlichen Haushaltsgröße in Privathaushalten von 4 % (1,89 EW pro Haushalt) aus. Damit wird einer abschätzbar realistischen Entwicklung entsprochen, wobei bei geringen Verfügbarkeiten (Wohnungen, Bauland) und wirtschaftlichen Verwerfungen auch eine Bevölkerungsstagnation ebenso möglich ist wie ein erhöhter Bedarf bei ausschließlich positiven Rahmenbedingungen.

Baulandbedarf 10,8 ha Wohnen

- Bei einer Verteilung der Wohneinheiten von 35 % in freistehenden Einfamilien- bis Reihenhäusern und 65 % in Geschoßwohnbauten ergibt sich ein Zielbedarf von 291 Wohneinheiten für 10 Jahre (durchschnittlicher Brottoflächenverbrauch von 371 m²/pro Wohneinheit) und ein 10 Jahresbedarf von 10,8 ha Bauland für die Wohnfunktion. Verteilung: 10,2 ha Bauland Wohngebiet (inkl. Vorbehaltsflächen für den gemeinnützigen Wohnbau), 0,3 ha Bauland Dorfgebiet und 0,3 ha Bauland Geschäftsgebiet.

Demographie-Check

- Der Demographie-Check Kärnten 2020, welcher für die Stadtgemeinde Althofen einen Bevölkerungsrückgang von 11,2 % bis zum Jahr 2.050 prognostiziert (**2050 = 4.247 Einwohner**) ist als keine fachlich geeignete und maßgebende Grundlage für die gegenständliche ÖEK-Erstellung zu beurteilen. Zudem ist der Demographie-Check auch nicht geeignet um Entwicklungen und Strategien von Gemeinden einzuschränken, vorzugeben bzw. um einen Rechtfertigungsbedarf für abweichende Planungszielsetzungen entstehen zu lassen.

12,6 ha Industrie/ Gewerbe

- Der 10-jährige Baulandbedarf für Industrie und Gewerbe (inkl. Handel, Dienstleistung) wird gegenüber dem ÖEK 2017 um 2,00 ha auf 12,6 ha reduziert (4,7 ha Sockelbedarf und 7,9 ha Zielbedarf regionaler

Industriestandort). Zwischen 2008 und 2016 wurden ca. 21,0 ha Gewerbegebiete (inkl. Baumarkt Sabitzer, Lidl und Firma Tilly) konsumiert (davon 11,0 ha Gewerbepark Süd im Eigentum der Gemeinde und 9,5 ha Tilly) und zwischen 2017 und 2023 ca. 9,50 ha (v.a. Erweiterung Bifrangi und Firma Tilly - jeweils in Bau - sowie Abrundung Gewerbezone Süd) bebaut.

Verteilung: 1,5 ha Industriegebiet, 9,0 ha Gewerbegebiet, 1,6 ha Geschäftsgebiet.

Kein Bedarf an Zweitwohnsitzen

- Für Zweitwohnsitzwidmungen wird kein Baulandbedarf (keine spezifischen Sonderwidmungen) angestrebt. Sehr wohl ergibt sich ein indirekter Bedarf durch die Abwanderung (Aufgabe Hauptwohnsitze) und die damit verbundene Umnutzung in einen Zweitwohnsitz. Berechnungsgrundlage wie im ÖEK 2017: 0,8 ha. Verteilung: 0,8 ha Bauland Wohngebiet.

5,71 ha Tourismus

- Für eine touristische Entwicklung wird ein Baulandbedarf von 5,71 ha angenommen, der sich wie folgt zusammensetzt: 0,40 ha Ersatzbettenbedarf; 2,50 ha für die Erweiterung des Kur- und Rehazentrums, für Folgeeinrichtungen und für ein Hotel; 2,81 ha werden für die Realisierung des Gesundheitsresorts Gut Krumfelden angenommen. Verteilung: 0,40 ha Bauland Reines Kurgebiet, 0,80 ha Bauland Geschäftsgebiet und 4,51 ha Bauland Sondergebiete.

Keine verbindliche Schwellenwerte

- Die tatsächliche Inanspruchnahme von Bauland darf bei geänderten Rahmenbedingungen und für im öffentlichen Interesse stehende Vorhaben die Bedarfsrechnung, welche als Abschätzung und nicht als verbindlicher Schwellenwert anzusehen ist, überschreiten.

Bauflächenerhebung - Baulandreserve – Stand Sept. 2024

30. Abbildung: Bauflächenerhebung – Baulandreserve
© Erhebung und Bearbeitung Kavalirek Consulting ZT e.U.

29,04 ha Baulandreserven

Stand FLÄWI-Nachführung 01.02.2025 (Letzter Bescheid: 15-GEMVO-44129/2024 mit Rechtskraft 23.07.2024)
Stand Freiflächen lt. Google Earth 29.08.2024
Datum: 20.03.2025

Widcode	Bezeichnung	Gewidmete Fläche	Bebaute Fläche (exkl. A-Gebiete bebaut)	Baulandreserven außerhalb A-Gebiet	A-Gebiete	*A-Gebiete bebaut*	*A-Gebiete Reserven*	Reserven GESAMT
A1	Dorfgebiet	**10,98**	10,28	0,70	0,00	*0,00*	*0,00*	**0,70**
A2	Wohngebiet	**106,00**	92,07	12,63	1,30	*0,00*	*1,30*	**13,93**
A3	Kurgebiet	**0,62**	0,29	0,00	0,33	*0,00*	*0,33*	**0,33**
A16301	Kurgebiet SW Appartementhaus	**0,77**	0,46	0,00	0,31	*0,00*	*0,31*	**0,31**
A7	Reines Kurgebiet	**0,47**	0,47	0,00	0,00	*0,00*	*0,00*	**0,00**
A5	Geschäftsgebiet	**15,53**	14,32	1,21	0,00	*0,00*	*0,00*	**1,21**
A16503	Geschäftsgebiet SW EKZ I	**2,26**	2,26	0,00	0,00	*0,00*	*0,00*	**0,00**
A16504	Geschäftsgebiet SW EKZ II	**2,95**	2,42	0,53	0,00	*0,00*	*0,00*	**0,53**
A4	Gemischtes Baugebiet	**4,49**	4,49	0,00	0,00	*0,00*	*0,00*	**0,00**
A8+KUPG	Gewerbegebiet inkl. VB K-UPG	**50,66**	42,19	8,47	0,00	*0,00*	*0,00*	**8,47**
A9+KUPG	Industriegebiet inkl. VB K-UPG	**42,26**	39,57	2,69	0,00	*0,00*	*0,00*	**2,69**
A13037	SG Kuranstalt	**6,02**	6,02	0,00	0,00	*0,00*	*0,00*	**0,00**
A13073	SG Umweltgef. Chemiebetrieb Seveso II	**3,61**	3,61	0,00	0,00	*0,00*	*0,00*	**0,00**
A13137	SG Hotel-/Gesundheitsresort	**2,81**	0,00	2,81	0,00	*0,00*	*0,00*	**2,81**
	GESAMT	**249,43**	**218,45**	**29,04**	**1,94**	***0,00***	***1,94***	**30,98**

Verortung der Baulandreserven siehe Plan 05 und Kapitel 3.10 Baulandmobilisierung

Bauflächenbilanz

31. Abbildung: Bauflächenbilanz
© Erhebung und Bearbeitung Kavalirek Consulting ZT e.U.

Baulandbedarf 29,41 ha

Baulandreserve 29,04 ha

Baulandbedarf für 10 Jahre

Widmung Bauland	Bauland-reserve	A-Gebiete	Bauland-bedarf	= für Jahre
Wohngebiet	12,63	1,30	11,00	11
Dorfgebiet	0,70	0,00	0,30	23
Geschäftsgebiet	1,74	0,00	2,70	6
Gemischtes Baugebiet	0,00	0,00	0,00	/
Kurgebiet (inkl. App)	0,00	0,64	0,00	/
Gewerbegebiet	8,47	0,00	9,00	10
Industriegebiet	2,69	0,00	1,50	18
Reines Kurgebiet	0,00	0,00	0,40	/
Sondergebiet	2,81	0,00	4,51	6
Gesamt	29,04	1,94	29,41	9,9
WG und DG	**13,33**	**1,30**	**11,30**	**12**

Baulandbilanz entspricht weitgehend dem K-ROG 2021

- Die Bauflächenbilanz (Stand Sept. 2024) entspricht weitgehend den Vorgaben des K-ROG 2021 und ist als Momentaufnahme mit Stichtag zu sehen. In die Baulandreserven wurde unbebautes Bauland mit mindestens 500 m² aufgenommen. Mit nur Nebengebäuden udgl. bebaute Grundstücke wurden als unbebaut beurteilt.

12-jähriger Bedarf (WG, DG)

- Die Baulandreserve von 13,33 ha für die Wohnfunktion (Wohn- und Dorfgebiet) entspricht dem 12-jährigen Baulandbedarf.

10-jähriger Bedarf gesamt

- Die Summe aller Baulandreserven (29,04 ha) entspricht einem 10-jährigen Bedarf (29,41 ha).

Laufende Änderungen v.a. in Abhängigkeit von Baulandneu-widmungen

- Aufgrund laufender Umwidmungen und Bebauungen ist die Bauflächenbilanz ständig „in Bewegung“ und hängt neu erteilten Umwidmungen und zwischenzeitlich erfolgten Bebauungen rechnerisch immer wieder hinterher.

  So hat die Bauflächenbilanz Stand Juni 2022, mit Ausnahme der Widmungskategorie Bauland Industriegebiet, den Vorgaben des K-ROG 2021 entsprochen. Auch wird die Bauflächenbilanz im Herbst 2025 hinsichtlich des maßgebenden Bauland Wohngebietes wieder den Vorgaben des K-ROG 2021 entsprechen (v.a. Bebauungsfortschritt im Bereich der 2023 rechtskräftig gewordenen Umwidmung „Siedlungserweiterung Althofen Krumfelden 6 – 04/2021“ im Ausmaß von 3,6 ha Bauland Wohngebiet).

„Bauflächenbilanz Siedlungserweiterungspotential ÖEK“

ÖEK 2017

- Im ÖEK 2017 waren 13,50 ha Baulandreserven zuzüglich 29 ha Erweiterungspotentiale (in Summe 42,50 ha Entwicklungspotentiale) ausgewiesen (Wohn- und Dorfgebiet). Dies entsprach einem Baulandbedarf von 37 Jahren.

ÖEK 2027 15,00 ha Baulandreserven zuzüglich 32 ha Erweiterungs-potential (gesamt 46 ha)

Bauland-potentiale für 31 Jahre

- Im gegenständlichen ÖEK 2027 sind Baulandreserven (WG, DG und GG) von ca. 15,00 ha zuzüglich ca. 32,00 ha Erweiterungspotentiale (innerhalb der siedlungsbegrenzenden Pfeile liegend) ausgewiesen. Die großflächigen Erweiterungspotentiale umfassen den Siedlungslückenschluss zwischen Althofen und Aich, die Flächen zwischen der Eisen- und der Funderstraße, Flächen südlich der Eishalle und die Erweiterungsmöglichkeiten im Bereich Krumfelden. Die in Summe 47,00 ha entsprechen einem Baulandbedarf von 31 Jahren (Bedarf von

15,00 ha pro Dekade). Gegenüber dem ÖEK 2017 und unter Berücksichtigung der damals festgelegten variablen Siedlungsgrenzen, welche auch alle Potentialflächen des ÖEK 2027 umfassen, ist keine Ausweitung von Siedlungserweiterungspotentialen gegeben. Eine Bebauung außerhalb der siedlungsbegrenzenden Pfeile, auch wenn mit Positionsnummern vereinzelt möglich, ist wenig realistisch und wenn nur als Baulandmodell (öffentliches Interesse, Bebauungsverpflichtung) umsetzbar.

„Bauflächenbilanz gewerbliche Entwicklung ÖEK“

ÖEK 2017 Bedarf für 20 Jahre

- Im ÖEK 2017 waren 13,10 ha Baulandreserven im Gewerbe- und Industriegebiet gegeben. Zuzüglich wurden 21,0 ha als Erweiterungspotentiale ausgewiesen. Dies entsprach einem Baulandbedarf für 20 Jahre (Bedarf von 14,6 ha pro Dekade).

ÖEK 2027 22 ha Reserve-potentiale

Bedarf für 21 Jahre

- Im gegenständlichen ÖEK 2027 sind Baulandreserven im Gewerbe- und Industriegebiet von 11,16 ha (inkl. PV-Freiflächennutzungen) gegeben. Zuzüglich wurden 12,18 ha als Erweiterungspotentiale ausgewiesen (der Verdichtungsbereich zwischen Eisen- und Funderstraße geht zu 50 % in die gegenständliche Berechnung ein). Abzüglich der geplanten Rückwidmungsflächen von 1,66 ha (v.a. Brunnenschutzgebiet) entsprechen die 21,68 ha Reserven/Potentiale einem Baulandbedarf für 21 Jahre (Bedarf von 10,50 ha pro Dekade).

3.6.3 Flächenwidmungsplan

Digitaler FLÄWI 2006

- Der aktuelle Flächenwidmungsplan setzt sich aus der Überarbeitung und Digitalisierung 2006 sowie einer Vielzahl von erfolgten zwischenzeitlichen Änderungen zusammen.

Geringer Adaptionsbedarf

- Ein Überarbeitungsbedarf ist, insbesondere aufgrund von Änderungen der DKM, zur Anpassung an aktuelle Ersichtlichmachungen (v.a. Gefährdungsbereiche), zur Fehlerbehebung von KAGIS-Digitalisierungen, zur Anpassung an die Bestimmungen des K-ROG 2021 (z.B. EKZ Widmungen) und zur Anpassung an die Zielsetzungen des ÖEK 2027 vor allem gemäß den Festlegungen in Plan 02 Entwicklungsplan erforderlich.

- Der inhaltliche Überarbeitungsbedarf des FLÄWI ist als überschaubar zu beurteilen.

3.6.4 Bebauungsplanung

Generalbebauungsplan

2017

- Der am 13.06.2017 beschlossene Generalbebauungsplan (textlicher Bebauungsplan gemäß K-GplG 1995 bzw. genereller Bebauungsplan gemäß K-ROG 2021) hat sich grundsätzlich bewährt und ist vor allem hinsichtlich den Bebauungszonen an die zwischenzeitlich erfolgten Bebauungen (Bebauungen v.a. mit integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanungen erfolgt), an die Zielsetzungen des ÖEK 2027 und an die Bestimmungen des K-ROG 2021 anzupassen.
- Zudem ist eine Überprüfung der einzelnen GFZ Festlegungen erforderlich.

Teilbebauungs-pläne

- Mit dem Generalbebauungsplan sind gleichzeitig die bestehenden Teilbebauungspläne betreffend ein Anpassungserfordernis (v.a. hinsichtlich K-ROG 2021, ÖEK 2027) zu prüfen.

Gestaltungsplan Altstadt

2015

- Der am 21.12.2015 beschlossene Gestaltungsplan Althofen Altstadt, der einzige in dieser Art in Kärnten, welcher Bebauungen im Bereich der Altstadt regelt, ist, insbesondere hinsichtlich der Bestimmungen des K-ROG 2021 und hinsichtlich der generellen Einschränkung von Solar- und Photovoltaikanlagen, zu prüfen.

Integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanungen

Vielzahl an Planungen

- Die Stadtgemeinde Althofen hat entsprechend der dynamischen Entwicklung in den letzten 30 Jahren eine Vielzahl an integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanungen erlassen.

Anpassungs-bedarf

- Insbesondere für die integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanungen für EKZ Widmungen ist ein Anpassungsbedarf entsprechend dem K-ROG 2021 gegeben (v.a. Wegfall der Sonderwidmung Einkaufszentrum, Festlegung von Nutzungen).
- Die integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanungen im Bereich Bauland Gewerbe- und Industriegebiet sind v.a. hinsichtlich von

festgelegten Nutzungen (inkl. Nutzungsausschlüssen) zu prüfen (Anpassungsbedarf gemäß K-ROG bzw. aktuellen planerischen Zielsetzungen).

3.6.5 Raumplanerische Problembereiche - Ortsentwicklung

Die raumplanerischen Problembereiche der Stadt Althofen sind insbesondere:

Beengter Raum

- Die räumliche Beengtheit vor allem durch die Gemeindegrenze. Im Westen (Treibach, Industrie, Sport und Wohnen) und im Süden (Industrie-/Gewerbezone) wird eine organische Entwicklung durch die Gemeindegrenze blockiert. Die Stadtgemeinde verfügt damit über räumlich sehr eingeschränkte Entwicklungspotentiale. **Alleine dies erfordert einen sorgsamen Umgang mit den „Restflächen“.**

Z.T. geringe Verfügbarkeit

- Geringe Verfügbarkeit von zentrumsnahen Flächen (betrifft vor allem den Geschoßwohnbau). Die zentrumsnahen Flächen südlich der Funderstraße und nördlich des Bundesschulzentrums (inkl. Flächen zwischen Althofen und Aich) sind nicht verfügbar.
- Grundsätzlicher Nutzungskonflikt zwischen den hochwertigen Ackerböden und der Stadtentwicklung.

Leerstand

- Langjähriger Leerstand (bzw. Unternutzung) Gebäude Mautz im Zentrum (ehemals größtes Geschäft der Stadtgemeinde).
- Lärmimmissionen durch die Bahnstrecke (keine Lärmschutzwände).

Nutzungs-konflikte

- Die zum Teil geringe Entflechtung und die räumliche Nähe Wohnen auf der einen Seite und Gewerbe/Industrie auf der anderen Seite und damit verbundene Nutzungskonflikte.

Altstadt

- Altstadt weitgehend nur unterbelegte Wohnfunktion (kein multifunktionaler und belebter Stadtbereich).
- Gefahr einer „dezentralen“ Anbindung zur S 37 (Ausbau aktuell nicht mehr geplant).
- Wohngebiet im Bereich des „Kurhügels“ (seit dem ÖEK 1993 „beanstandet“ – Rückwidmung bzw. Nutzungsentflechtung zugunsten des Humanomed Zentrums erforderlich).
- Flächeninanspruchnahme der Firmen Tilly und Bifragi in Bezug zu den Arbeitsplätzen.

PV

- Gefahr der Zupflasterung der Stadteinfahrten mit großflächigen PV-Freiflächenanlagen.

HQ100	• Nutzungseinschränkungen durch HQ100 Überflutungsflächen und Oberflächenwässer (in Relation zu anderen Gemeinden aber gering betroffen). • Sichtbarer industrieller Charakter und z.T. Gestaltungsdefizite.

3.6.6 Raumplanerische Stärken - Ortsentwicklung

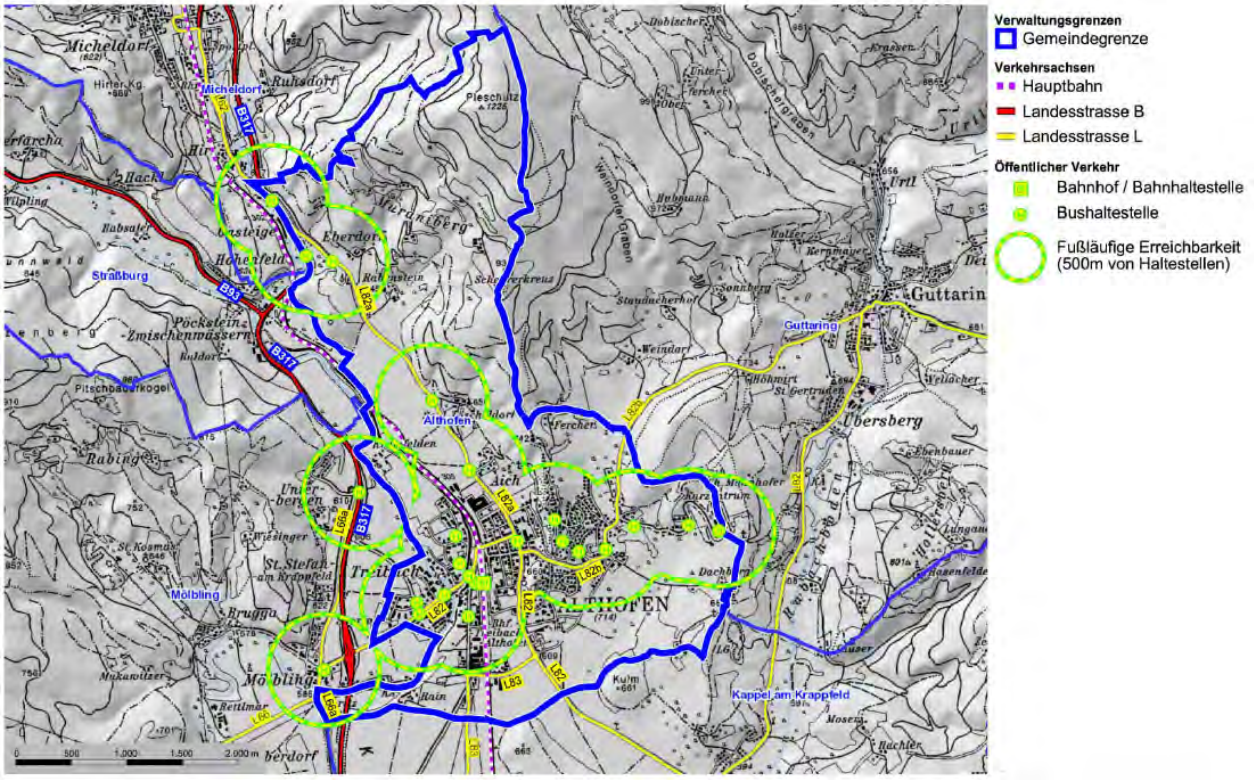
Die raumplanerischen Stärken der Stadt Althofen sind insbesondere:

Kontinuität	• Stadtentwicklung mit Planungskontinuität und Konzentration auf das Wesentliche.
aktive Bodenpolitik der Gemeinde	• Seit Jahrzehnten aktive Bodenpolitik der Stadtgemeinde. Damit sind z.B. kostengünstige und verfügbare Baugründe für zentralörtliche Einrichtungen sowie die Wohn- und Gewerbefunktion gegeben.
Aktive Stadtentwicklung	• Seit Jahrzehnten aktive Stadtentwicklungs- und Betriebsansiedelungspolitik (inkl. Leerstandsmanagement) seitens der Stadtgemeinde.
Kompakter Siedlungsraum	• Kompakter Siedlungsraum – keine Zersiedelung (kurze Wege, kostengünstige Infrastruktur, effiziente Raumstrukturen).
Gemeinnütziger Wohnbau	• Weichenstellung für einen Ausbau des Geschoßwohnbaus (gemeinnütziger Wohnbau) in den letzten Jahren erfolgt (mehrere Projekte in Vorbereitung).
Belebte Stadt	• Belebter Stadtkern Althofen mit öffentlichen Einrichtungen und attraktiven Handels- und Dienstleistungsfunktionen.
Öffentl. Verkehr	• Sehr gute öffentliche Verkehrsanbindungen (Bahn, Bus, Rufbus).
Laufende Standortauf-wertung	• Standortaufwertung der Stadt durch laufende zentralörtliche und gewerbliche Betriebsansiedelungen.
Lebensraum	• Aufwertung des Lebensraumes durch laufende Projekte (z.B. Hauptplatzgestaltung, Stadt der kurzen Wege, Ausbau Rad-/Gehwegnetz).

3.7 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

3.7.1 Verkehr

32. Abbildung: Ausschnitt Plan 06 Verkehrsstruktur
© Datengrundlage KAGIS, Bearbeitung Kavalirek Consulting ZT e.U.



Gemeinde-straßen

- Geringe Laufmeter Gemeindestraßennetz (kompakte Siedlungsbereiche, kaum Streusiedlungsstrukturen, keine Zersiedelung).
- Regionaler Verkehrsknoten (gute überregionale und regionale Verkehrsanbindung) und sehr gut ausgebauter öffentlicher Nahverkehr:

Regionaler Verkehrsknoten

- S 37 (B317) im Nahbereich – Anbindung St. Veit/Klagenfurt – Wien.
- L 82a, L 82, L 82b, L 83 regionale Landesstraßen (Knotenpunkt Stadtkern Althofen).

Bahn

- Bahnhof – Südbahn. Direktanbindungen v.a. in die Bezirks-, Landes- und die Bundeshauptstadt. Gefahr der Fahrplanausdünnung Richtung Wien im Zuge der Errichtung der Koralmbahn gegeben.
- Bahnanschluss TIAG gegeben, Bahnanschluss Tilly in Planung.
- Über die Schnellbahn 3 (Friesach – Klagenfurt) Einbindung ins das Schnellbahnsystem Kärntens gegeben.

Sehr gute öffentliche Verkehrs-anbindungen

— Busanbindung vor allem an den Bezirkshauptort St. Veit an der Glan und als Schulstandort ist eine Anbindung der angrenzenden Täler (Einzugsgebiet) gegeben.

Rufbus

— Ca. 90 % der Einwohner wohnen im 500 m Einzugsbereich einer Bushaltestelle (siehe Plan 22). Eine Unterversorgung mit Haltestellen ist im Bereich der Stadt-/Eishalle gegeben. Mit den 68 Haltestellen vom regionalen Rufbus wird eine Abdeckung von ca. 98 % der Bevölkerung erreicht.

Museumsbahn

- Nebenbahn nach Zwischenwässern als Museumsbahn (ehemalige Gurktalbahn).

Geh-/Radwegnetz

- Gute Ausstattung mit Geh- und Radwegen. Einzelne Lückenschlüsse und Beseitigung von Gefahrenstellen erforderlich (siehe Radverkehrskonzept Althofen & Kappel a.K. vom 06.03.2025).

Parkraum-bewirtschaftung

- Die Parkraumbewirtschaftung wirkt sich positiv auf die wirtschaftliche Attraktivität des Stadtzentrums aus.

Problempunkte

- Problempunkte:
  — Lärmimmissionen durch die Bahnstrecke (keine Lärmschutzmaßnahmen).
  — Haarnadelkurve Krappfelderstraße.
  — Verkehrsspitzen am Hauptplatz zu Stoßzeiten.
  — Anbindung an den überregionalen Radweg R7 "Friesacher Radweg" aktuell nicht gegeben.
  — Erforderliche Lückenschlüsse Rad-/Gehwegnetz.
  — Keine direkte Anbindung des Siedlungsbereiches Krumfelden an das Stadtzentrum.
  — Mangel an zentrumsnahen „Dauerparkplätzen“ (ist in „Behebung“).
  — Stellplatzproblematik v.a. Bereich Alter Markt.

3.7.2 Sonstige infrastrukturelle Einrichtungen

Wasser

- Für den Stadtbereich Althofen erfolgt die Wasserversorgung aus dem öffentlichen Netz, welches laufend ausgebaut wird. Versorgung von Eberdorf durch die Gemeinde Micheldorf. Der dezentrale Gemeindebereich wird durch Genossenschaften und Einzellagen versorgt.

Bauhof und Wertstoff-sammelzentrum interkommunal

- Bauhof (mit der Gemeinde Kappel a.K.) und Wertstoffsammelzentrum (mit den Gemeinden Kappel a.K., Guttaring und Mölbling) in der Gewerbezone Süd (Auslagerung aus dem Stadtbereich 2013 erfolgt).

Abwasser

- Mit wenigen Haushalten (vor allem Muraniberg) ist der gesamte Siedlungsbereich an den öffentlichen Kanal (Abwasserverband Raum Friesach-Althofen) angeschlossen. Der Kanalausbau erfolgt laufend. Kläranlage in der Gemeinde Mölbling, nahe der Gurk/nahe zur Gemeindegrenze Althofen).

Müll

- Die Müllentsorgung erfolgt über den Abfallbeseitigungsverband St. Veit/Völkermarkt (Deponie Höhenbergen).

3.8 GEMEINBEDARFSEINRICHTUNGEN

Sehr gute Ausstattung

- Die Stadtgemeinde Althofen verfügt über ein für ein Unterzentrum weit überdurchschnittliches Angebot an zentralörtlichen Einrichtungen und Gemeinbedarfseinrichtungen. Dies sowohl für die Einwohner der Stadtgemeinde als auch entsprechend dem Entwicklungsprogramm für den politischen Bezirk St. Veit an der Glan als regionales Zentrum für den nördlichen Bereich des Bezirkes.

Regionales Zentrum

- Die Gemeinbedarfseinrichtungen konzentrieren sich auf die Stadt Althofen und hierbei auf den Stadtkern sowie untergeordnet auf den Entwicklungsbereich um die Stadt-/Eishalle (Subzentrum).

Regionale Bedeutung

- Wesentliche zentralörtliche Einrichtungen mit regionaler Bedeutung:
  - Bundeschulzentrum mit HAK, BORG, Mittelschule
  - Landwirtschaftliche Fachschule
  - Freizeitzentrum mit (Eishalle, Schwimmbad, Tennisplätze)
  - Stadt-/Eishalle sowie Sport- und Freizeitzentrum
  - Veranstaltungssaal
  - Hauptplatz neu auch als Veranstaltungsgelände
  - Diverse Ärzte und zwei Apotheken
  - Kur- und Rehabilitationszentrum Humanomed

Lokale Bedeutung

- Wesentliche zentralörtliche Einrichtungen mit überwiegend lokaler Bedeutung:
  - Bildungszentrum (Volksschule, Kindergarten)
  - KIGA/KITA im Neubausiedlungsgebiet Krumfelden
  - Gemeindeamt als Servicestelle
  - 15 öffentliche Kinderspielplätze

Nahversorger

- Wesentliche geschäftliche Funktionen mit überwiegend regionaler Bedeutung:
  - Lidl (1.000 m² Verkaufsfläche)
  - Billa Plus (1.000 m² Verkaufsfläche)
  - Spar mit 1.000 m² Verkaufsfläche
  - Hofer (600² Verkaufsfläche, Ausbau auf 1.000 m² Verkaufsfläche ohne Änderung der äußeren baulichen Hülle in Planung)
  - 2 x Billa (700 m² und 600 m²)
  - T&G Markt seit April 2023 geschlossen
  - Baumarkt Lagerhaus mit ca. 4.000 m² Verkaufsfläche

- 2 x Apotheke
- Sport-, Bekleidung-, Schuh-, Uhren-, Optik-, Blumen-, Trafik-, Buch-, Elektrogeschäfte udgl. (Gesamtaufstellung mit Verkaufsflächen und Leerstand liegt vor)
- Drei Banken

- Stärken

Wirtschaftskraft der Stadtgemeinde

- Wirtschaftskraft der Stadtgemeinde Althofen. Damit ist die Erhaltung zentralörtlicher Einrichtungen im eigenen Wirkungsbereich und mit regionaler Bedeutung überhaupt erst möglich (z.B. Eishalle, Freizeitzentrum, sonstige Sportstätten, Veranstaltungssaal). Zudem ergeben sich ortsgestalterische Möglichkeiten wie z.B. die Hauptplatz-/Parkgestaltung (inkl. Doppelnutzung als Veranstaltungsgelände)
- Einzugsgebiet von ca. 30.000 Einwohnern und knapp 4.000 Arbeitsplätze in der Stadt
- Aktive Betriebsansiedlungspolitik und aktives Leerstandsmanagement der Stadtgemeinde
- Aktive Betriebe
- Sternförmige Verteilung der attraktiven Nahversorger im Stadtkern (Frequenzbringer)

- Problempunkte

Unterer Markt Alter Markt

- Bedeutungsverlust des Unteren Marktes (kein örtliches Kleinzentrum mehr) und der Altstadt Althofen

Z.T. Leerstand

- Ehemaliges Modegeschäft Mautz mit weit über 1.000 m² Verkaufsfläche (über mehrere Stockwerke) steht seit ca. 9 Jahren leer (Stand 2023)
- Leerstand ehemaliges Kinoareal
- Sonstiger Leerstand (Auflistung liegt vor)
- Fassaden im Bereich des Hauptplatzes (diese wären einheitlicher und attraktiver zu gestalten)

Konkurrenz-ierung

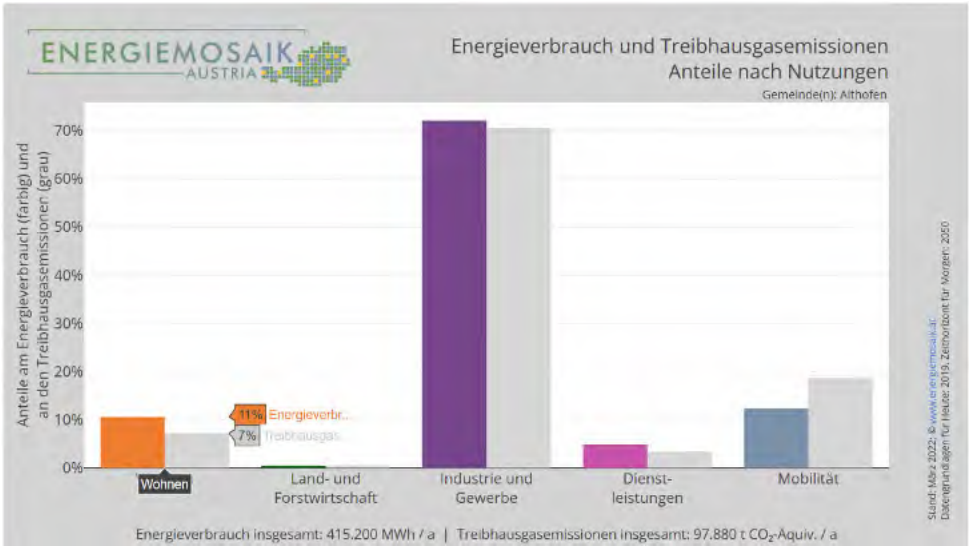
- Gefahr der Standortkonkurrenzierung durch Geschäftsansiedlungen direkt an der S37 (Nachbargemeinde)

3.9 ENERGIERAUMORDNUNG – MODUL

3.9.1 Energiekennzahlen Energiemosaik Austria

33. Abbildung: Energieverbrauch und Treibhausgasemissionen 2019
© Abart-Heriszt 2022, Energiemosaik Austria

Energiemosaik Austria



Erhöhter Energie-verbrauch

- Der Energieverbrauch der Stadtgemeinde Althofen beträgt insgesamt 415.200 MWh/Jahr (mehr z.B. als die Stadtgemeinde Feldkirchen i.K. mit 14.000 Einwohnern bzw. ca. die Hälfte der Stadtgemeinde Wolfsberg mit 25.000 Einwohnern).

Hohe Treibhaus-emissionen

- Die Treibhausemissionen der Stadtgemeinde Althofen betragen insgesamt ca. 98.000 t C02-Äquiv./Jahr.
- Der Energieverbrauch und die Verursachung von Treibhausgasen der 5.000 Einwohner der Stadtgemeinde Althofen liegen ca. im Verhältnis von 1:7 zu Industrie und Gewerbe. Damit verbunden ergibt sich auch ein vorrangiger (nicht ausschließlicher) Handlungsbedarf zur Erreichung sogenannter Klimaziele.

PV-Anlagen

- Seit 2019/2022 haben sich v.a. im industriellen/gewerblichen Bereich durch die Errichtung von größeren PV-Anlagen (Ausbau Alternativenergie) seitens den Firmen Tilly und TIAG (Hauptenergieverbraucher) die Treibhausemissionen reduziert (inkl. der fossile Anteil am Energieverbrauch).

KWK

- Das KWK der Firma Tilly mit einer Leistung von 7.500 kW Strom und 30 MW Wärme ist in Bau.

- Die Land- und Forstwirtschaft ist relativ zum Gesamtenergieverbrauch gesehen als weitgehend vernachlässigbar zu beurteilen (gilt auch für die Treibhausemissionen).

Mobilität

- Ein wesentlicher Handlungsbedarf ist auch im Bereich der Mobilität gegeben (inkl. allfälligen Bahnanschluss z.B. der Firma Tilly bzw. verstärkte Bahnnutzung im industriell/gewerblichen Bereich).

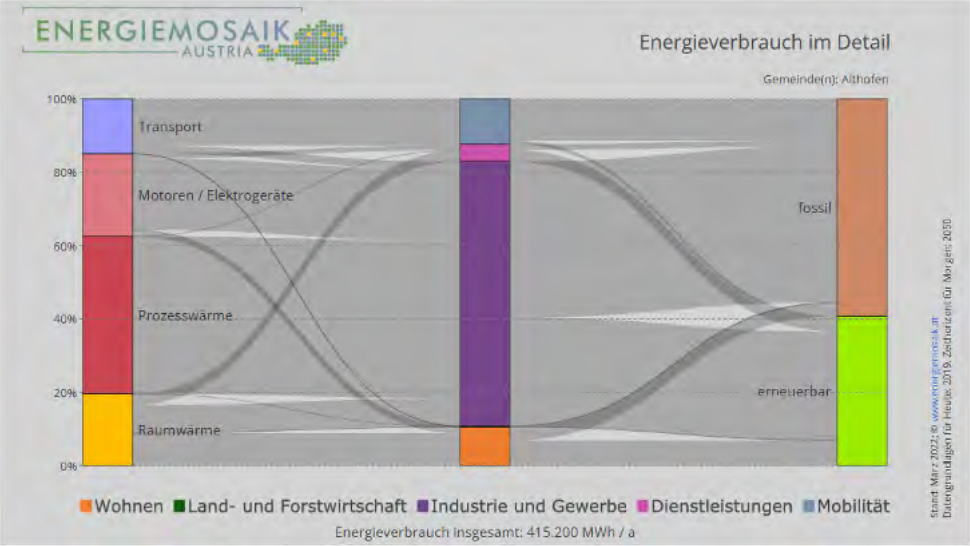
Schwierige Ausgangslage

- Aufgrund der Ausgangslage und den standortbezogenen Rahmenbedingungen bedarf die Erreichung von Klimazielen einer „Kraftanstrengung“.

34. Abbildung: Energieverbrauch Verwendungszweck 2019
© Abart-Heriszt 2022, Energiemosaik Austria

Energiemosaik Austria

Energie-verbrauch



- Auch der Energieverbrauch nach dem Verwendungszweck spiegelt in unterschiedlichen Facetten die industriellen/gewerblichen Strukturen der Stadtgemeinde wieder.

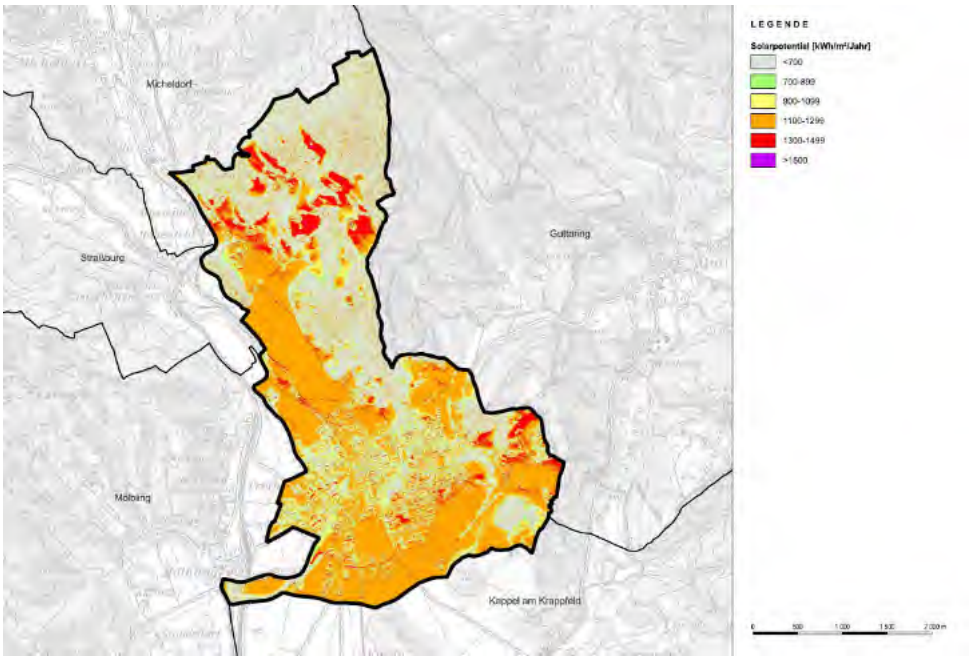
Erneuerbare Energie

- Der in Relation zu anderen Gemeinden durchschnittliche Anteil an erneuerbarer Energie überrascht (nicht nachvollziehbar) aufgrund z.B. der Industriebetriebe mit Gasanschluss.
- Stand 2026 ist ein deutlich höherer Anteil an erneuerbarer Energie gegeben.

3.9.2 Solarpotential

35. Abbildung: Ausschnitt Plan 24 Solarpotential
© Datengrundlage KAGIS, Bearbeitung Kavalirek Consulting ZT e.U.

Hohes bis sehr hohes Solarpotential im Dauersiedlungs-raum (wenig Nebel, günstige Expositionen)



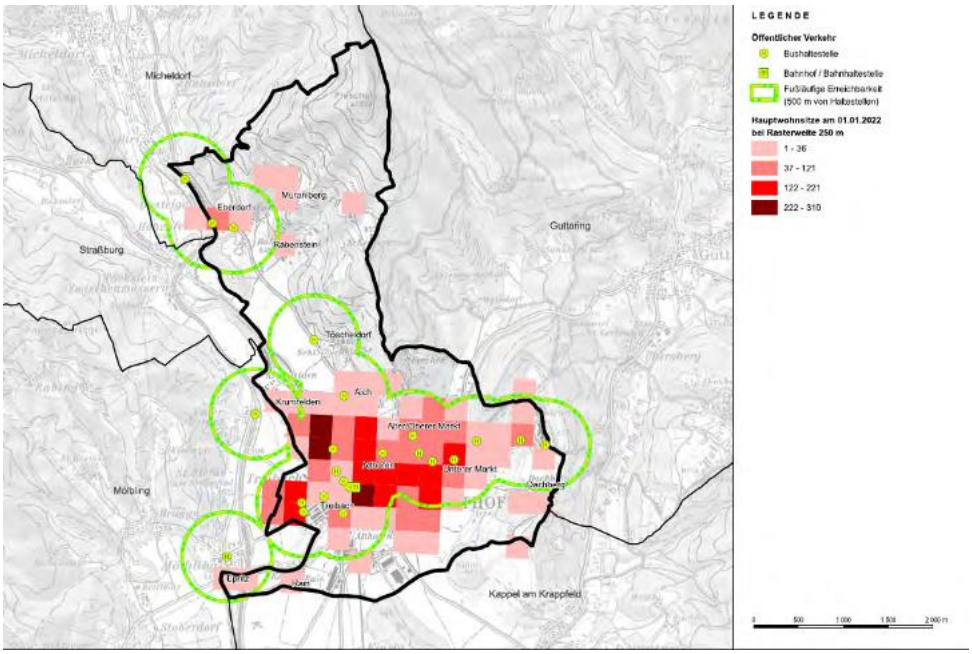
3.9.3 Öffentlicher Verkehr - Bevölkerungsdichte

36. Abbildung: Ausschnitt Plan 22 Bevölkerung und Haltestellen
© Datengrundlage KAGIS, Bearbeitung Kavalirek Consulting ZT e.U.

Haltestellen ohne Rufmi (Rufbus)

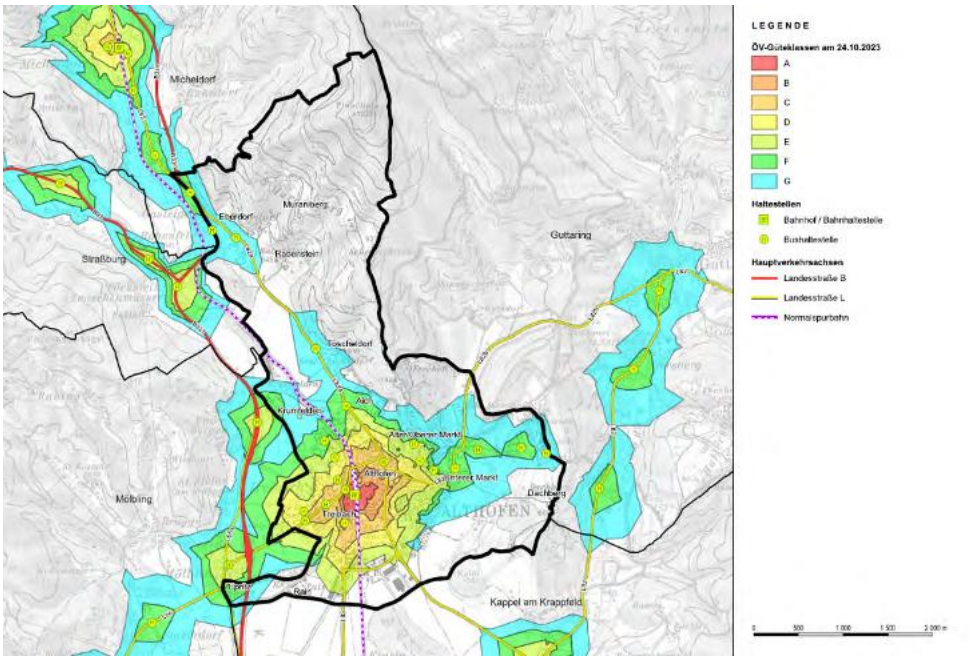
Sehr gute Abdeckung des Hauptsiedlungs-bereiches mit Haltestellen

Unterver-sorgung Bereich um die Stadt-/Eishalle



37. Abbildung: Ausschnitt Plan 25 Öffentlicher Verkehr Güteklasse
© Datengrundlage KAGIS, BMK, Bearbeitung Kavalirek Consulting ZT e.U.

Sehr gute und hochrangige Abdeckung des Stadtbereiches Althofen bzw. des Hauptsiedlungs-bereiches mit öffentlichen Verkehrsmitteln (eine der besten Gemeinden Kärntens)



3.9.4 Stromversorgung

38. Abbildung: Ausschnitt Plan 26 Stromversorgung
© Datengrundlage/Aufbereitung KAGIS, Bearbeitung Kavalirek Consulting ZT e.U.

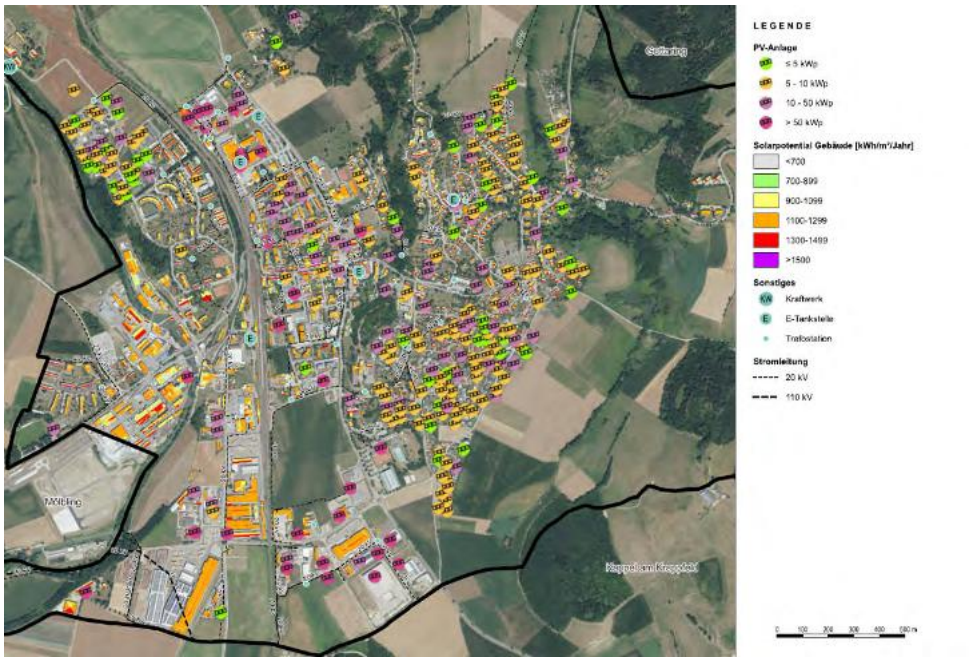
Sehr viele kleine PV-Anlagen in Neubau- und Einfamilienhaus-siedlungsgebieten

Kaum PV-Anlagen im Bereich der gemeinnützigen Geschoßwohn-bauten

PV-Anlagen von Industrie- und Gewerbebetrieben sind nur z.T. erfasst

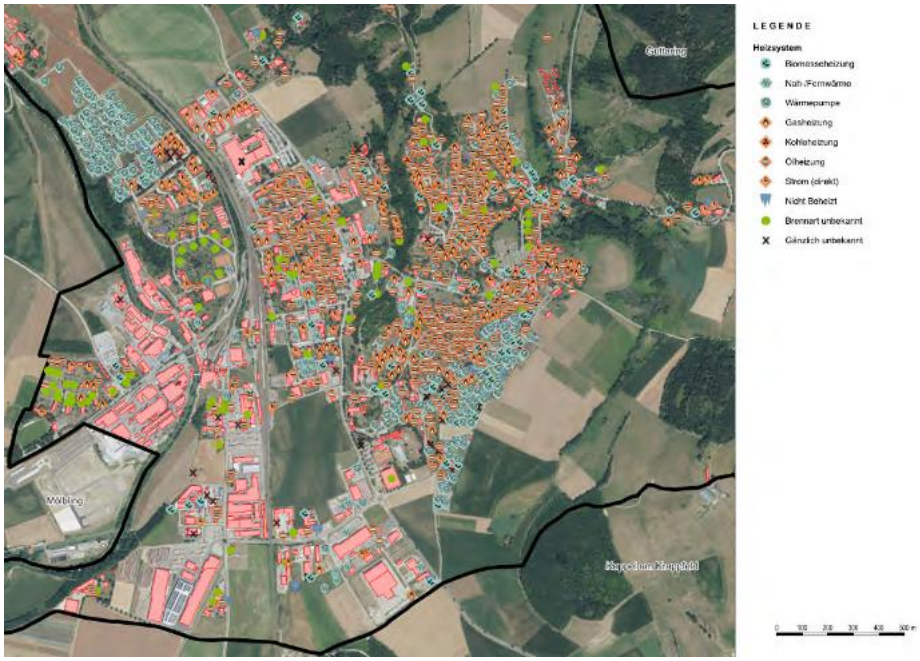
Kraftwerk Gurk/Krumfelden

5 E-Tankstellen



3.9.5 Heizsysteme Bestand und Analyse

39. Abbildung: Ausschnitt Plan 27 Heizsysteme Bestand
© Datengrundlage/Aufbereitung KAGIS, Bearbeitung Kavalirek Consulting ZT e.U.



U.a. Datensatz im Altbau nicht aktuell

Erhebliche Datenlücken im Bereich Industrie-/Gewerbe

Vor allem für den Wohnbau gibt die Karte einen sehr guten Überblick (Genese der Heizsysteme und „fossiler Sanierungs-bedarf“)

Heizsysteme

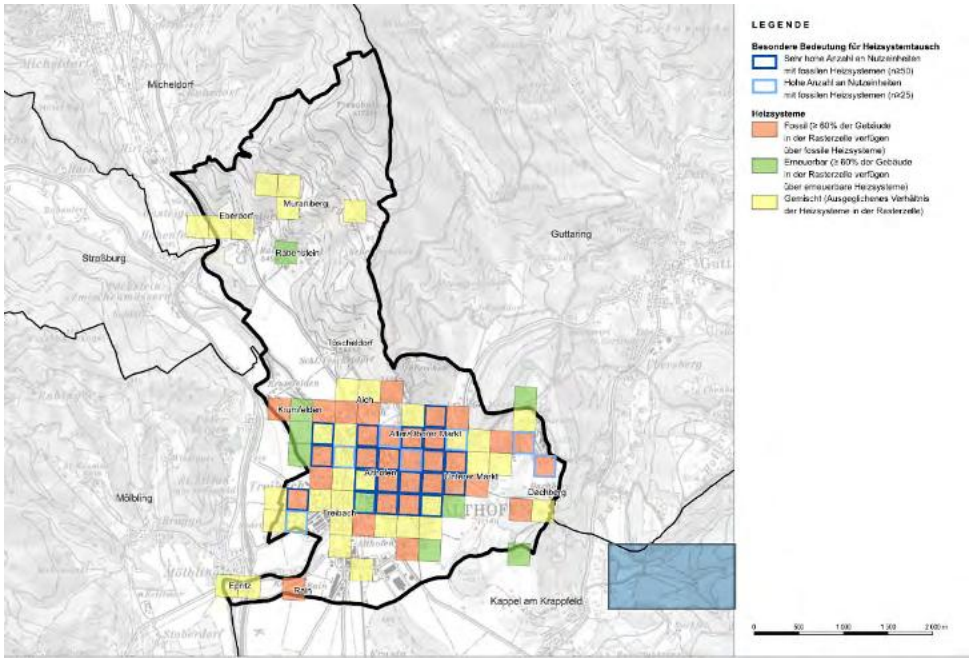
- Vorwiegend Öl- und Gasheizungen in den Wohnbaugebieten bis in die 1990er Jahre.
- Überwiegend Wärmepumpen ab der Jahrtausendwende (vereinzelt Gas- und Biomasseheizungen).
- Aktueller Einfamilienhausneubau fast ausschließlich nur mit Wärmepumpen.
- Nahwärme v.a. in der Gewerbezone Süd (ab 2010), z.T. öffentliche Bauten und Stadtzentrum Althofen Süd; jedoch nicht flächendeckend.
- Stromheizungen v.a. in den Geschoßwohnbauten Moorweg/Kurhügel.
- Gasheizungen v.a. in der Gewerbezone Althofen Nord, Treibach.
- Anmerkung: der gegenständliche Plan (inkl. der parzellenscharfen Ersichtlichmachung von Heizsystemen von Gebäuden) ist eine Vorgabe der Abt. 15 für das Modul Energieraumordnung. Datenschutzbedenken des Ortsplaners und Bedenken z.B. hinsichtlich des damit verbundenen an den Pranger Stellens von noch fossil heizenden Personen sind gegenständlich nicht relevant.

40. Abbildung: Ausschnitt Plan 28a Heizsysteme Analyse
© Datengrundlage/Aufbereitung KAGIS, Bearbeitung Kavalirek Consulting ZT e.U.

Die Aussagekraft der Analysekarte beschränkt sich auf Wohnbauten

Hoher Bedarf an Heizsystem-tausch gegeben (ausgenommen Neubausiedlungs-gebiete und dezentraler Gemeindebereich)

Großflächiges Standortpotential für Fernwärme

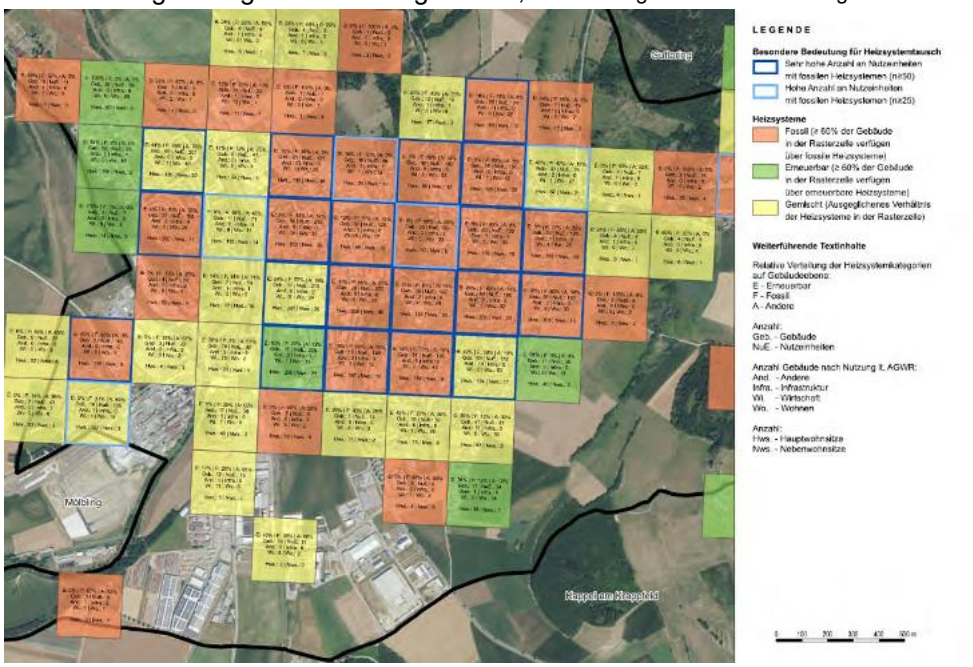


Heizsystem-tausch

- Wie bereits im Ausschnitt Plan 27 ersichtlich ist in den Baugebieten vor 2000 der höchste Bedarf am Austausch fossiler Heizsysteme gegeben.
- Mit Ausnahme der Einfamilienhausgebiete sind die Voraussetzungen für den Ausbau der Nahwärme weitgehend als geeignet zu beurteilen.

41. Abbildung: Ausschnitt Plan 28b Heizsysteme Analyse
© Datengrundlage/Aufbereitung KAGIS, Bearbeitung Kavalirek Consulting ZT e.U.

Die Aussagekraft der vorgegebenen unübersichtlichen Analysekarte beschränkt sich auf Wohnbauten



3.9.6 Checkliste Abt. 15

Problembereiche

- Aufgetretene Problembereiche
  - Daten z.T. für die Gemeinde nicht verfügbar (Auskunft Dritter benötigt – z.T. nicht erteilt).
  - AGWR Datensatz nur zum Teil aktuell (zudem wird nicht alles der Gemeinde mitgeteilt udgl.).

Handlungsbedarf

- Handlungsbedarf
  - Laufende Aktualisierung AGWR Datensatz
  - Erhebung von Daten außerhalb des eigenen Wirkungsbereiches der Gemeinde standardisiert durch das Land.

3.9.7 e5-Gemeinde

e5

- Seit 2012 ist die Stadtgemeinde Althofen eine aktive e5 Gemeinde (4 eeee).

Energieleitbild 2024

- Umfassendes Energieleitbild (Stand August 2024, 43 Seiten), welches grundsätzlich und z.T. mit einem sehr hohen Detaillierungsgrad die maßgebenden und zeitgemäßen Thematiken abdeckt. Die Zielsetzungen betreffen vor allem den eigenen Wirkungsbereich der Stadtgemeinde Althofen.

Weiter-entwicklung

- Eine laufende Weiterentwicklung, Evaluierung und Umsetzung von energiespezifischen Zielsetzungen ist im Rahmen des e5-Landesprogrammes möglich.

ÖEK

- Weil, im Gegensatz zum ÖEK, eine flexible, eine dem Stand der Technik und aktuellen übergeordneten gesetzlichen Bestimmungen bzw. Vorgaben entsprechende „energietechnische“ Weiterentwicklung im Zuge des e5-Prozesses möglich ist, ist die Thematik Energie im e5- Prozess weitaus besser aufgehoben als im ÖEK. Davon ausgenommen sind, insbesondere energieeffiziente Raumstrukturen und, sofern rechtlich einmal möglich, konkrete Vorschreibungen im Zuge der Bebauungsplanung. Aktuell sind z.B. Vorgaben betreffend alternativer Energieträger im Zuge der Bebauungsplanung bzw. im eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde nicht zulässig, auch wenn dies das Energieleitbild der Stadtgemeinde so vorsieht.

Energieeffiziente Raumstrukturen

3.9.8 Alternative Energieträger

- Wasserkraftwerk Gurk bei Krumfelden.

Nahwärme

- Fern-/Nahwärmenetz der Kelag seit 2007
  - Versorgung z.T. Stadtzentrum (inkl. öffentliche Gebäude), Gewerbezone Althofen Süd
  - Biomassewerk (inkl. Nutzung Abfälle Fa. Tilly)
  - Netz ausbaufähig

PV-Tilly

- Großflächige PV-Dachflächenanlage.

PV-TIAG

- Die TIAG hat 2023 großflächige Baulandreserven im Gewerbe- und Industriegebiet im Bereich zweier Stadteinfahrten mit PV-Freiflächenanlagen belegt. Sofern es sich lediglich um eine Zwischennutzung im Sinne einer Flächenbevorratung für eine gewerblich/industrielle Nutzung handelt ist dies raumordnungsfachlich akzeptabel. Als Dauerlösung mit dem Resultat, dass Gewerbe- und Industriegründe ohne direkten Anschluss an bestehende Bebauungen gewidmet werden, ist raumordnungsfachlich ein essentielles Problem gegeben. Die Nutzung von Bauland für PV-Freiflächenanlagen ist jedenfalls als Baulandreserve anzusehen.

PV-Humanomed

- Die PV-Freiflächenanlage der Humanomed im Bereich des Kurhügels ist mit den Intentionen des Schutzes der freien Landschaft kaum vereinbar.
- Hoher Anteil an Photovoltaikanlagen im privaten Bereich (wenige im Geschoßwohnbau/sozialen Wohnbau).

Krumfelden

- Der Stadtgemeinde Altofen war es trotz Bemühungen nicht möglich für die großflächigen Siedlungserweiterungen in Krumfelden einen Betreiber für ein Biomasseheizwerk (Nahwärmeversorgung) zu finden. Nachvollziehbar wurden fast ausschließlich nur Wärmepumpenheizsysteme errichtet (unabhängig vom Lieferanten und mit PV-Anlagen kombinierbar).

KWK

- Seitens der Firma Tilly ist ein KWK mit geplantem Gleisanschluss und einer Leistung von 30 MW Wärme und 7.500 kW Strom in Bau.

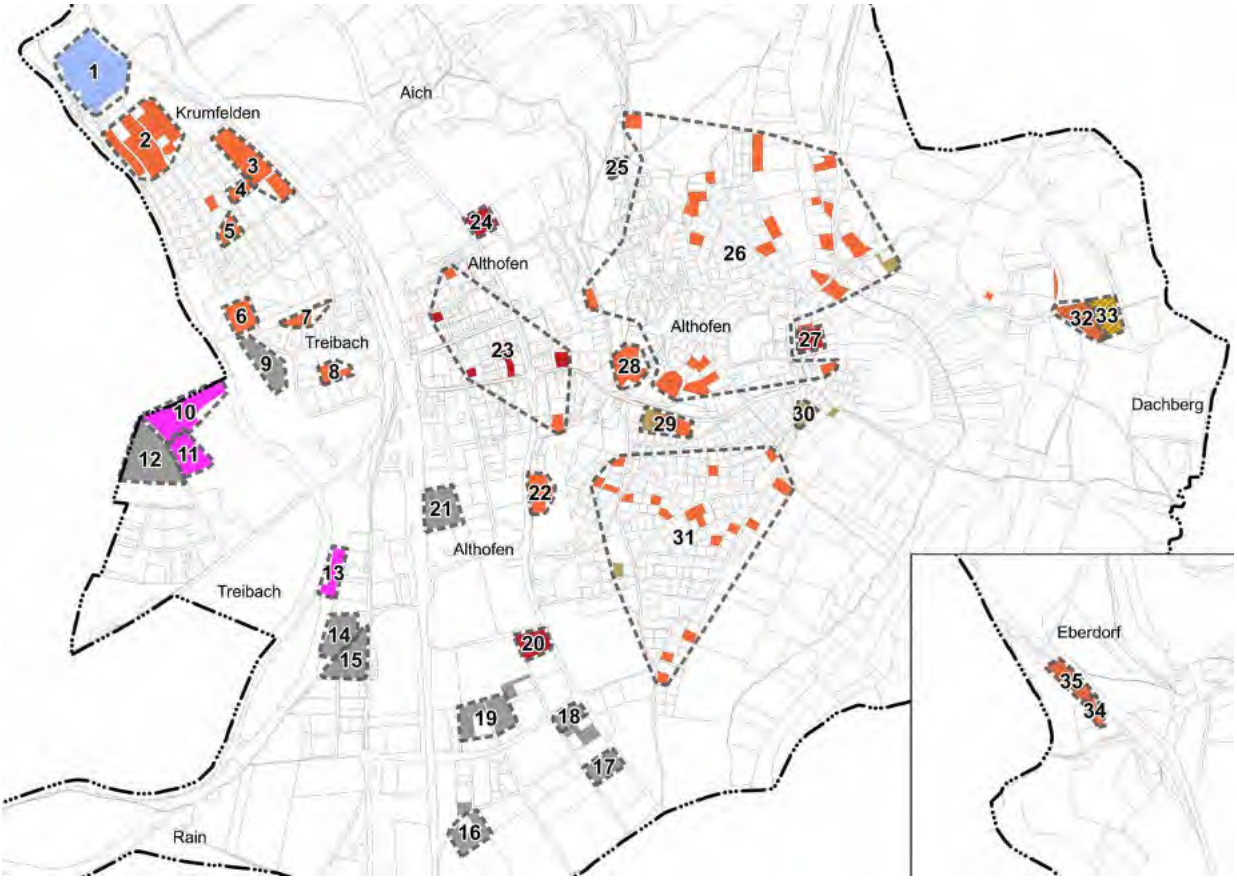
PV-Freiflächen-anlagen

- Hinsichtlich der Errichtung von weiteren PV-Freiflächenanlagen ist eine Planungsstrategie der Stadtgemeinde Althofen erforderlich. Widrigenfalls droht eine Zupflasterung durch derartige Anlagen im Bereich aller Stadteinfahrten.

3.10 BAULANDMOBILISIERUNG UND LEERSTANDSAKTIVIERUNG - MODUL

3.10.1 Analyse der Baulandreserven

42. Abbildung Übersicht Baulandreserven (Stand Sept. 2024)
© Erhebung und Bearbeitung Kavalirek Consulting ZT e.U.



Nr.	Parz.	Baulandwidmung	Fläche	Nr.	Parz.	Baulandwidmung	Fläche
1	1	Sondergebiet Hotel-/Gesundheitsresort	28.146	**19**	2	Gewerbegebiet	9.867
2	38	Wohngebiet	22.685	**20**	1	Geschäftsgebiet SW EKZ2	5.313
3	3	Wohngebiet	13.613	**21**	2	Gewerbegebiet	9.466
4	3	Wohngebiet	2.142	**22**	1	Wohngebiet	5.475
5	1	Wohngebiet	2.739	**23**	9	Wohngebiet, Geschäftsgebiet	6.623
6	1	Wohngebiet	5.208	**24**	1	Geschäftsgebiet	4.045
7	1	Wohngebiet	2.237	**25**	1	Wohngebiet	943
8	1	Wohngebiet	2.897	**26**	31	Wohngebiet, Dorfgebiet	37.362
9	1	Gewerbegebiet	8.082	**27**	2	Geschäftsgebiet	3.664
10	1	Industriegebiet	14.627	**28**	2	Wohngebiet	6.965
11	1	Industriegebiet	8.043	**29**	4	Wohngebiet, Dorfgebiet	6.458
12	1	Gewerbegebiet	18.241	**30**	1	Dorfgebiet	1.920
13	1	Industriegebiet	4.260	**31**	20	Wohngebiet, Dorfgebiet	15.584
14	1	Gewerbegebiet	8.286	**32**	1	Wohngebiet A-Gebiet	7.452
15	2	Gewerbegebiet	9.363	**33**	1	Kurgebiet A-Gebiet, Kurgebiet SW Appartementhaus A-Gebiet	6.439
16	2	Gewerbegebiet VB K-UPG	6.121	**34**	1	Wohngebiet	1.695
17	1	Gewerbegebiet VB K-UPG	5.000	**35**	1	Wohngebiet A-Gebiet	5.514
18	1	Gewerbegebiet VB K-UPG	3.375				

Nr.1

Eigentümer:
Privat

Bauparzellen: 1

Fläche: 28.146 m²

Baulandwidmung:
Sondergebiet
Hotel-/Gesund-
heitsresort



Charakteristik

- Integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplan „Gut Krumfelden Gesundheitsresort 01/2020“ (Rechtskraft 2021)
- Z.T. Revitalisierung Bau-Altbestände
- Projektrealisierung fraglich
- Weitgehend angrenzend an das Siedlungsgebiet Krumfelden

Empfehlung

- Besprechung Grundeigentümer, Abklärung Projektrealisierung
- Prüfung Umnutzung gemäß Pos. Nr. 21 Entwicklungsplan

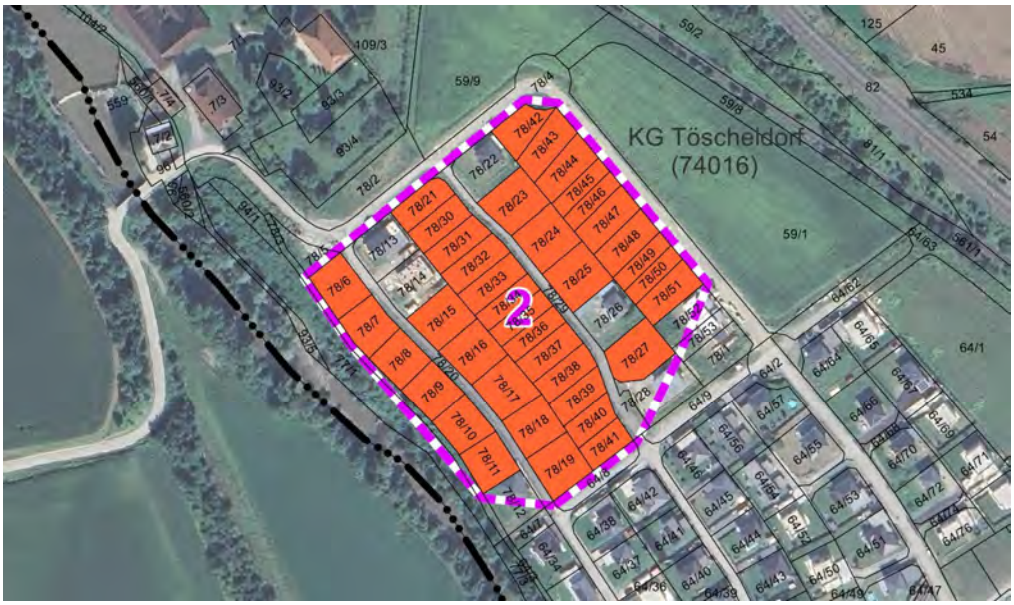
Nr.2

Eigentümer:
Privat/Gemeinde

Bauparzellen: 38

Fläche: 22.685 m²

Baulandwidmung:
Wohngebiet



Charakteristik

- Integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung (Rechtskraft 2023)
- Baulandmodell der Stadtgemeinde Althofen
- Bebauungsgrad nimmt laufend zu (besicherte Bebauungsverpflichtung)

Empfehlung

- Aktuell kein Handlungsbedarf gegeben (Baulandmodell der Stadtgemeinde)

Nr.3

Eigentümer: Privat/Gemeinde

Bauparzellen: 3

Fläche:13.613 m²

Baulandwidmung: Wohngebiet



Charakteristik

- Integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung (Rechtskraft 2022)
- Bebauung mehrgeschoßiger Wohnbau (z.T. gemeinnütziger Bauträger in Planung)
- Besicherte Bebauungsverpflichtung

Empfehlung

- Aktuell kein Handlungsbedarf gegeben

Nr.4

Eigentümer: Gemeinde

Bauparzellen: 3

Fläche: 2.142 m²

Baulandwidmung: Wohngebiet



Charakteristik

- Öffentliche Grünfläche der Stadtgemeinde Althofen für den Siedlungsbereich Krumfelden

Empfehlung

- Aktuell kein Handlungsbedarf gegeben (Grünfläche liegt im öffentlichen Interesse)
- Herausnahme aus den Baulandreserven bei der Aktualisierung

Nr.5

Eigentümer:
Gemeinde

Bauparzellen: 1

Fläche: 2.739 m²

Baulandwidmung:
Wohngebiet



Charakteristik

- Öffentliche Fläche (inkl. Grünfläche) der Stadtgemeinde Althofen
- Ergänzende zentralörtliche Einrichtungen (z.B. KSP, Cafe) geplant

Empfehlung

- Aktuell kein Handlungsbedarf gegeben

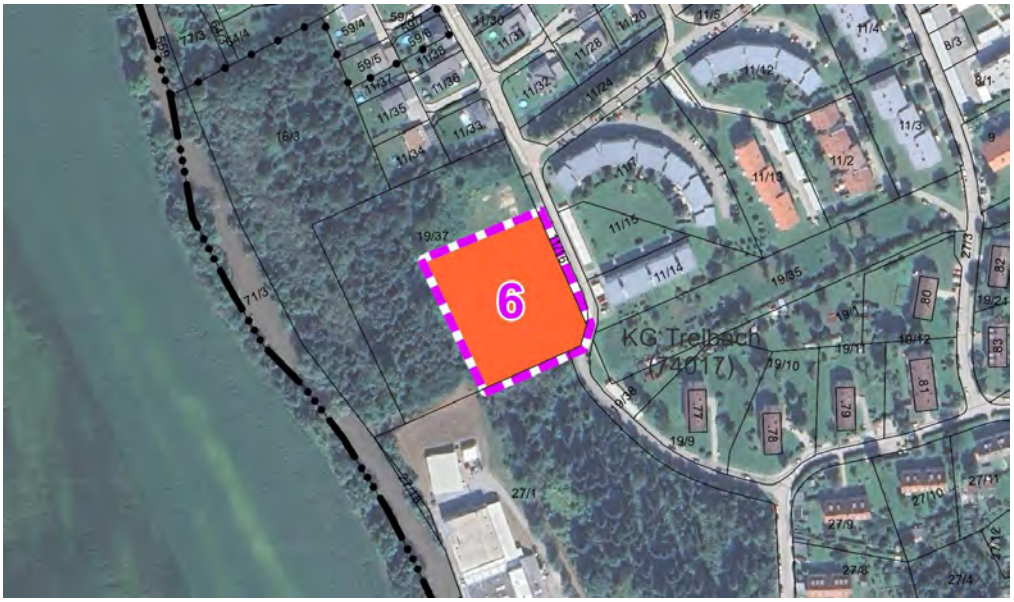
Nr.6

Eigentümer:
Privat/TIAG

Bauparzellen: 1

Fläche: 5.208 m²

Baulandwidmung:
Wohngebiet



Charakteristik

- Nahbereich Gewerbe-/Industriestandort TIAG (teilweise Pufferbereich zwischen Industrie/Gewerbe und Wohnen)

Empfehlung

- Besprechung Grundeigentümer (Widmungsverlagerung, Grünzone, kein vorrangiges Siedlungsabrundungsgebiet)

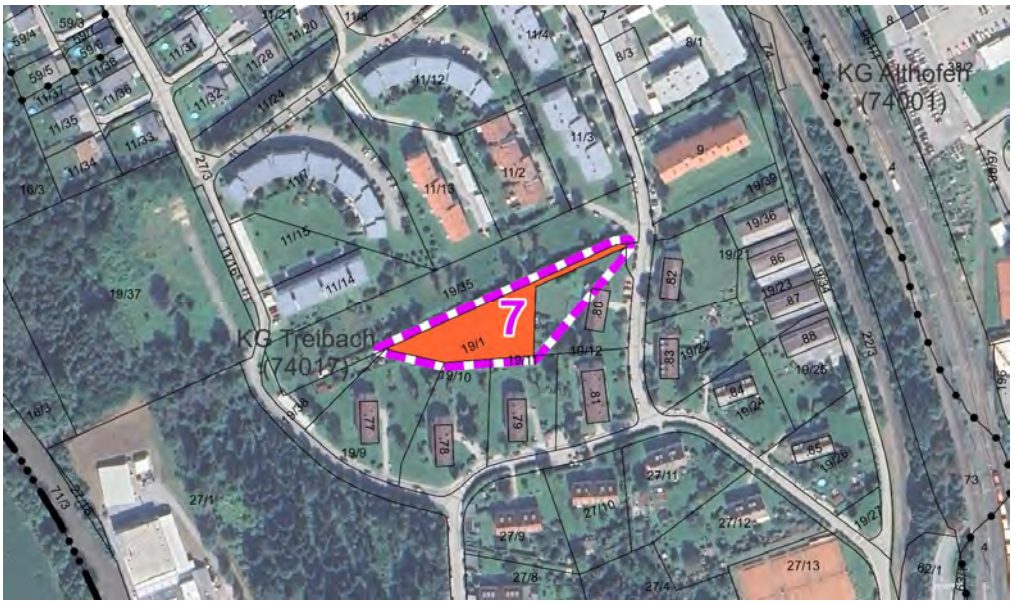
Nr.7

Eigentümer:
Privat

Bauparzellen: 1

Fläche: 2.237 m²

Baulandwidmung:
Wohngebiet



Charakteristik
- Grünfläche im Bereich von Geschoßwohnbauten

Empfehlung
- Besprechung Grundeigentümer wegen Nachverdichtung (generelles Nachverdichtungspotential ist gegeben – inkl. Umfeldbereich)

Nr.8

Eigentümer:
Privat

Bauparzellen: 1

Fläche: 2.897 m²

Baulandwidmung:
Wohngebiet



Charakteristik
- Grünfläche im Bereich von Geschoßwohnbauten

Empfehlung
- Besprechung Grundeigentümer wegen Nachverdichtung (generelles Nachverdichtungspotential ist gegeben – inkl. Umfeldbereich

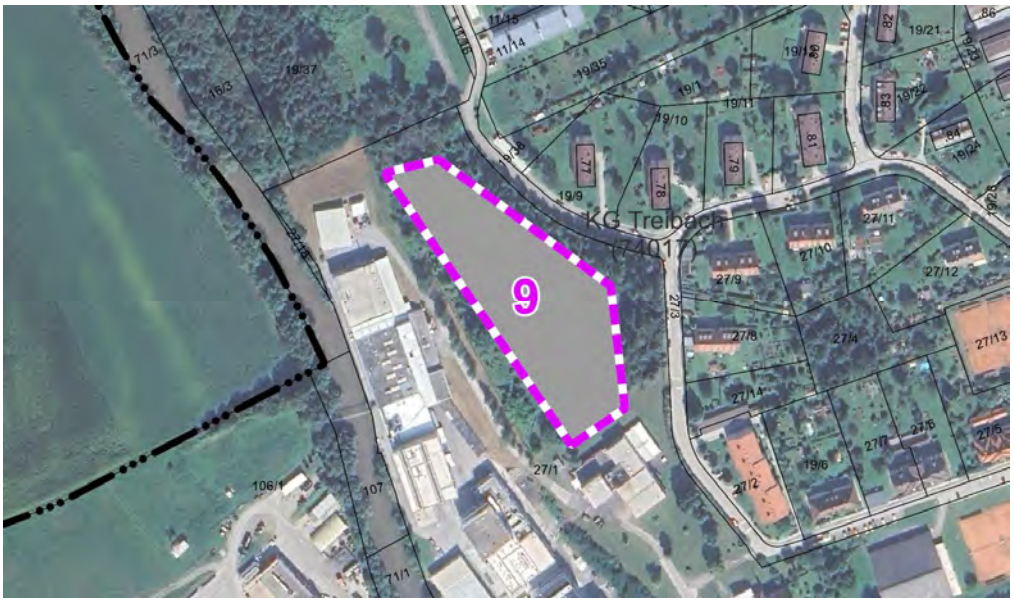
Nr.9

Eigentümer:
Privat/TIAG

Bauparzellen: 1

Fläche: 8.082 m²

Baulandwidmung:
Gewerbegebiet



Charakteristik

- Baulandreserve TIAG im Nahbereich zu Geschoßwohnbauten

Empfehlung

- Aktuell kein Handlungsbedarf gegeben

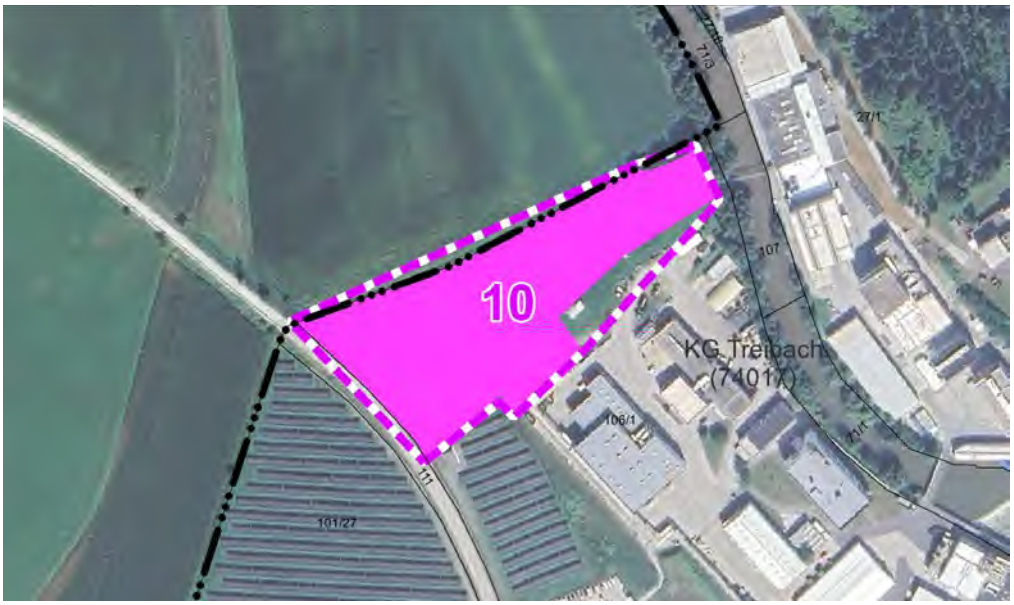
Nr.10

Eigentümer:
Privat/TIAG

Bauparzellen: 1

Fläche: 14.627 m²

Baulandwidmung:
Industriegebiet



Charakteristik

- Baulandreserve TIAG
- Lage im Brunnenschutzgebiet

Empfehlung

- Rückwidmung (keine Baulandeignung)
- Prüfung Umwidmung in Grünland Photovoltaikanlage

Nr.11

Eigentümer:
Privat/TIAG

Bauparzellen: 1

Fläche: 8.043 m²

Baulandwidmung:
Industriegebiet



Charakteristik

- Baulandreserve TIAG
- Aktuelle Nutzung als PV-Freiflächenanalgen

Empfehlung

- Aktuell kein Handlungsbedarf gegeben
- Nutzung der Baulandreserve anstelle von Baulanderweiterungen für die TIAG

Nr.12

Eigentümer:
Privat/TIAG

Bauparzellen: 1

Fläche: 18.241 m²

Baulandwidmung:
Gewerbegebiet



Charakteristik

- Baulandreserve TIAG
- Aktuelle Nutzung als PV-Freiflächenanlage

Empfehlung

- Aktuell kein Handlungsbedarf gegeben
- Nutzung der Baulandreserve anstelle von Baulanderweiterungen für die TIAG

Nr.13

Eigentümer:
Privat/TIAG

Bauparzellen: 1

Fläche: 4.260 m²

Baulandwidmung:
Industriegebiet



Charakteristik
- Überwiegend sehr steile Hanglage

Empfehlung
- Rückwidmung der Bereiche ohne Baulandeignung, Detailabklärung

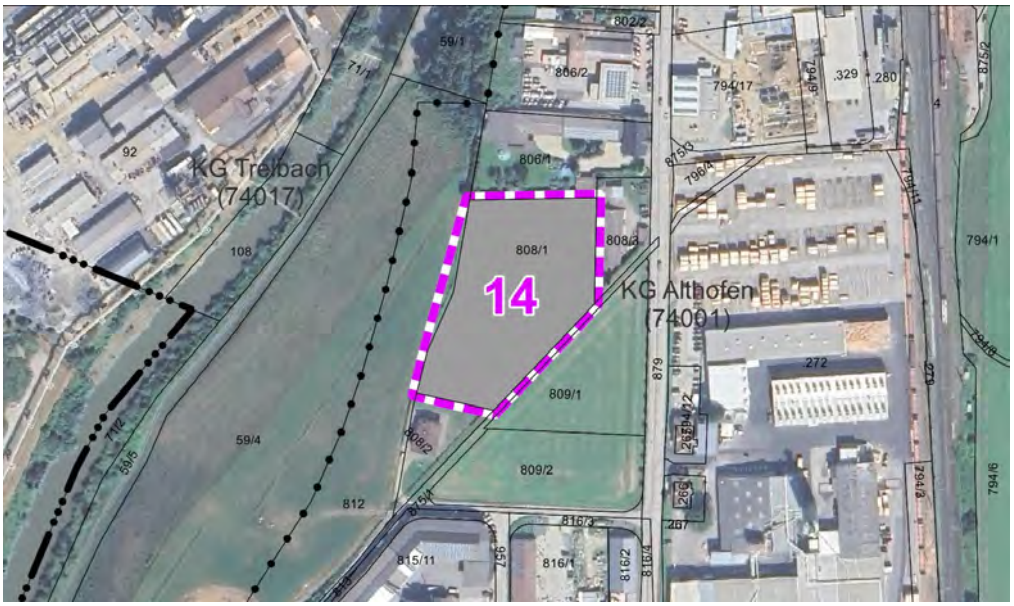
Nr.14

Eigentümer:
Privat

Bauparzellen: 1

Fläche: 8.286 m²

Baulandwidmung:
Gewerbegebiet



Charakteristik
- Verdichtungsfläche in der Gewerbezone

Empfehlung
- Besprechung Grundeigentümer (bestens geeigneter gewerblicher Verdichtungsbereich)

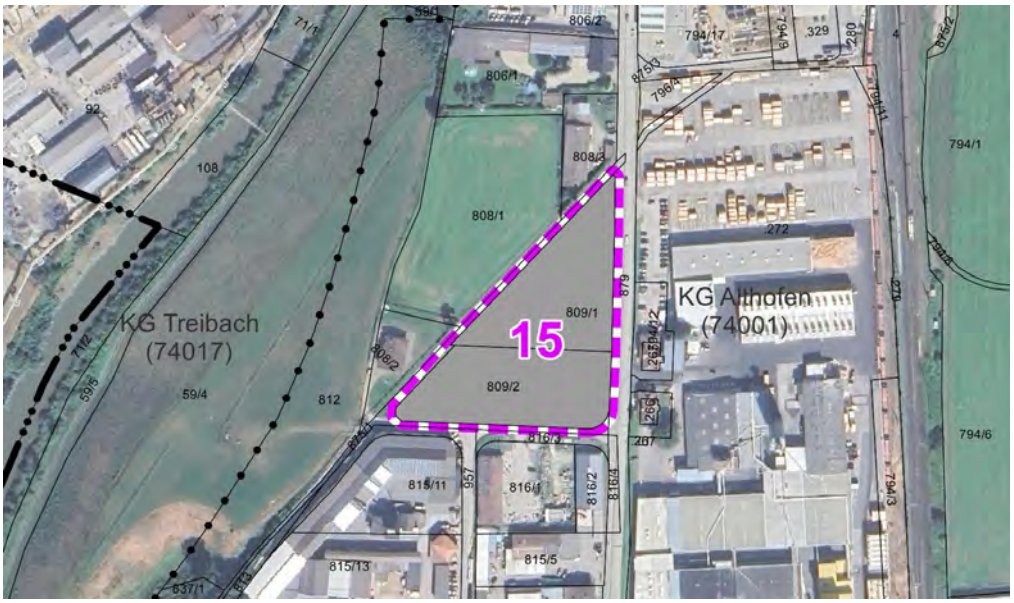
Nr.15

Eigentümer:
Privat

Bauparzellen: 2

Fläche: 9.363 m²

Baulandwidmung:
Gewerbegebiet



Charakteristik

- Verdichtungsfläche in der Gewerbezone

Empfehlung

- Besprechung Grundeigentümer (bestens geeigneter gewerblicher Verdichtungsbereich)

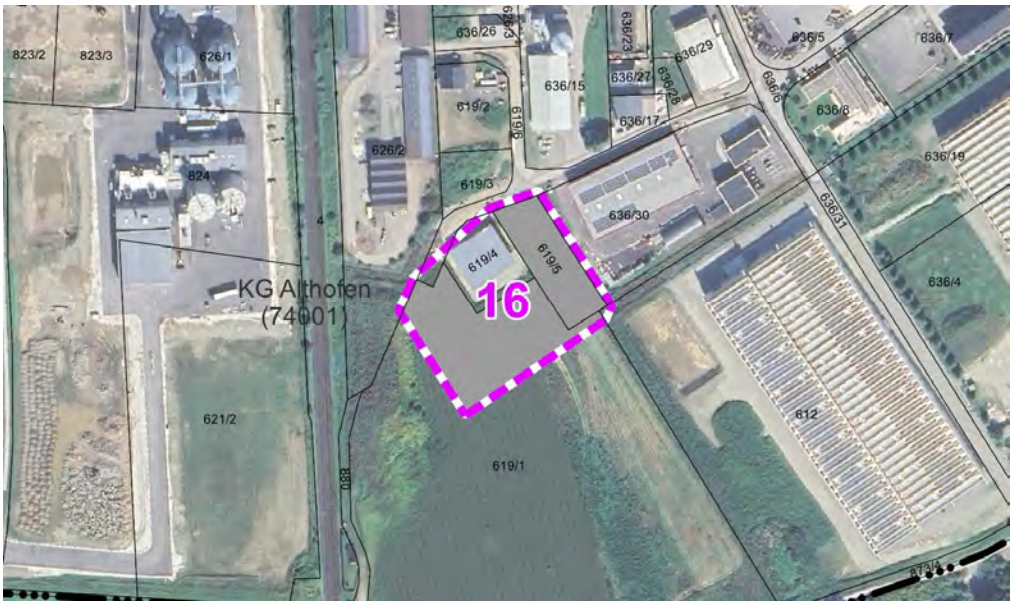
Nr.16

Eigentümer:
Privat

Bauparzellen: 2

Fläche: 6.121 m²

Baulandwidmung:
Gewerbegebiet
VB K-UPG



Charakteristik

- Verdichtungsfläche in der Gewerbezone
- Verkauf seitens der Gemeinde mit Bebauungsverpflichtung erfolgt

Empfehlung

- Aktuell kein Handlungsbedarf gegeben
- Aktualisierung Baulandreserve im Zuge der nächsten Adaption

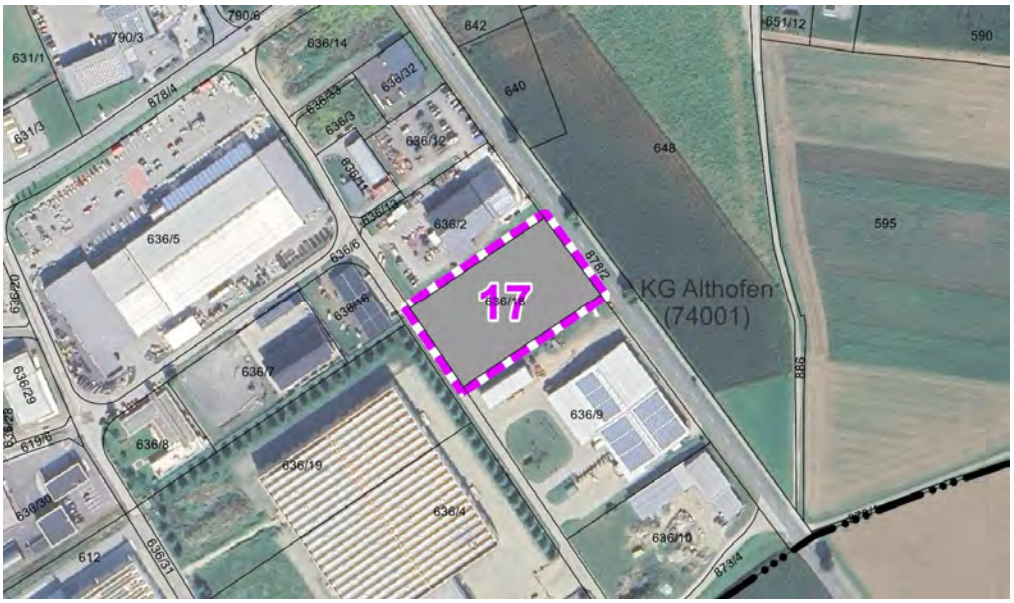
Nr.17

Eigentümer:
Privat

Bauparzellen: 1

Fläche: 5.000 m²

Baulandwidmung:
Gewerbegebiet
VB K-UPG



Charakteristik

- Verdichtungsfläche in der Gewerbezone
- Aktuell Gemüseanbau

Empfehlung

- Besprechung Grundeigentümer (der Gemüseanbau in der Gewerbezone widerspricht dem Sinn und Zweck eines Gewerbegebietes und der 2007 erfolgten Umwidmung

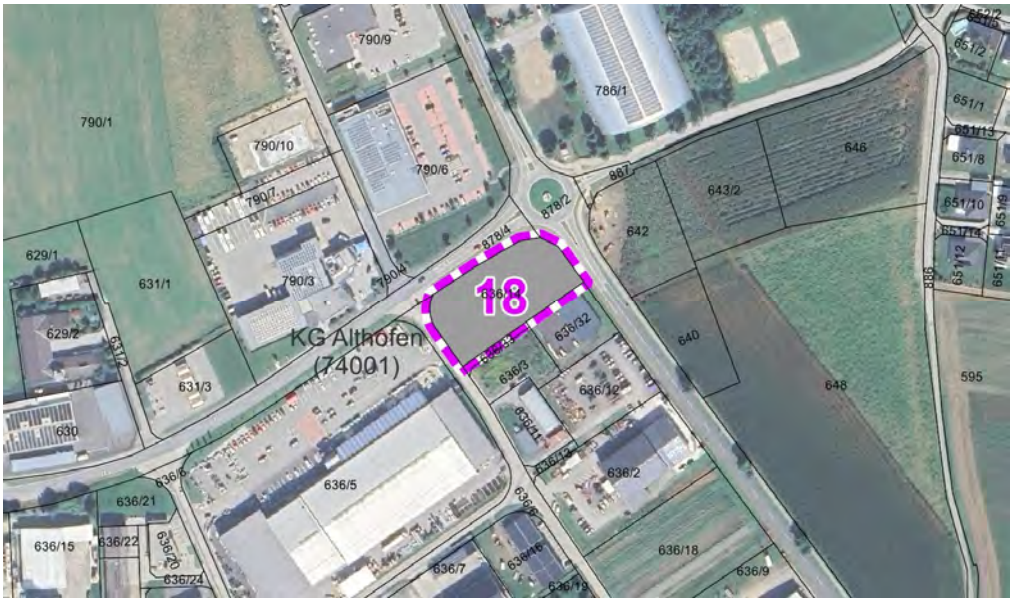
Nr.18

Eigentümer:
Gemeinde

Bauparzellen: 1

Fläche: 3.375 m²

Baulandwidmung:
Gewerbegebiet
VB K-UPG



Charakteristik

- Attraktive Fläche am Kreisverkehr Stadthalle

Empfehlung

- Hochwertige Inwertsetzung (kein Zeitdruck gegeben – zudem Eigentum Gemeinde)

Nr.19

Eigentümer:
Privat

Bauparzellen: 2

Fläche: 9.867 m²

Baulandwidmung:
Gewerbegebiet



Charakteristik

- Verdichtungsfläche in der Gewerbezone

Empfehlung

- Besprechung Grundeigentümer (bestens geeigneter gewerblicher Verdichtungsbereich)

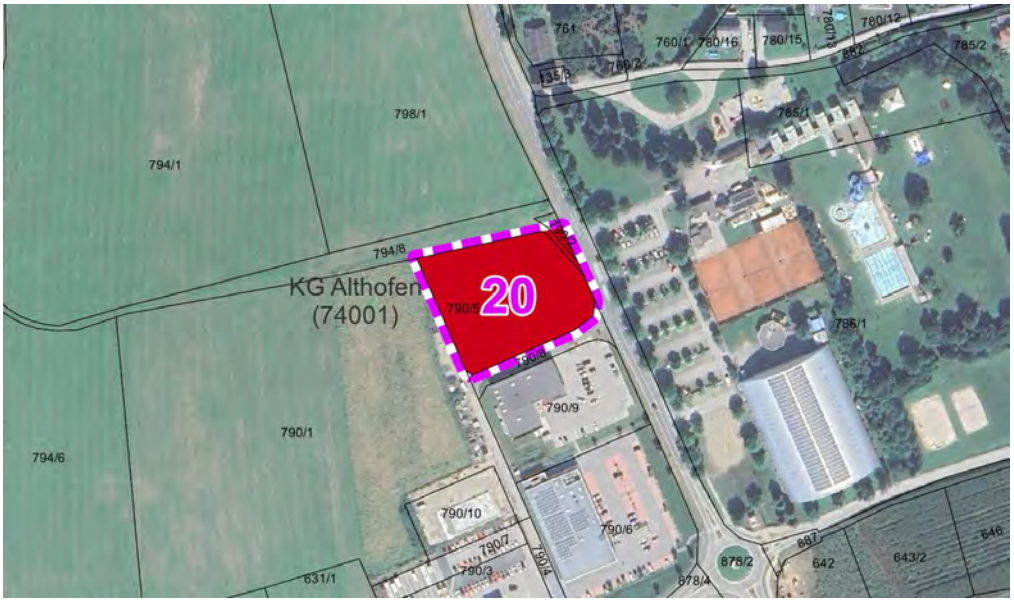
Nr.20

Eigentümer:
Privat - BT

Bauparzellen: 1

Fläche: 5.313 m²

Baulandwidmung:
Geschäftsgebiet
SW EKZ 2



Charakteristik

- Geplanter Standort für ein Fachmarktzentrum

Empfehlung

- Aktuell kein Handlungsbedarf gegeben (Projektumsetzung ist im Interesse des Bauträgers).

Nr.21

Eigentümer:
Privat

Bauparzellen: 2

Fläche: 9.466 m²

Baulandwidmung:
Gewerbegebiet



Charakteristik

- Verdichtungsfläche in der Gewerbezone mit Nutzungskonfliktpotential (Übergangsbereich Bahn zu Geschoßwohnbauten)

Empfehlung

- Besprechung Grundeigentümer wegen Verfügbarkeit und genereller Umnutzung (zonale Betrachtung)

Nr.22

Eigentümer:
Land Kärnten

Bauparzellen: 1

Fläche: 5.475 m²

Baulandwidmung:
Wohngebiet



Charakteristik

- Freifläche ad landwirtschaftlicher Fachschule (funktionale Reservefläche)

Empfehlung

- Aktuell kein Handlungsbedarf gegeben
- Aktualisierung Baulandreserve im Zuge der nächsten Adaption (spezifische Reservefläche)

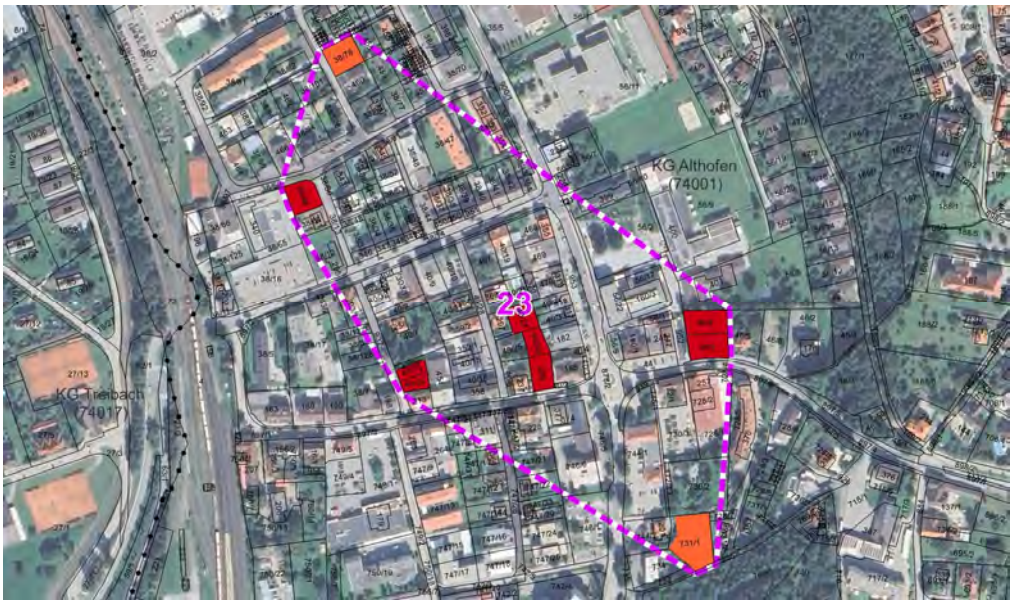
Nr.23

Eigentümer:
Privat

Bauparzellen: 9

Fläche: 6.623 m²

Baulandwidmung:
Wohngebiet,
Geschäftsgebiet



Charakteristik

- Punktuelle und kleinräumige Baulücken im Innenstadtbereich – z.T. durch angrenzende Bebauungen genutzt

Empfehlung

- Besprechung Grundeigentümer

Nr.24

Eigentümer:
Gemeinde

Bauparzellen: 1

Fläche: 4.045 m²

Baulandwidmung:
Geschäftsgebiet



Charakteristik

- Attraktive Fläche für zentralörtliche Nutzungen im Anschluss an den Hofer Markt

Empfehlung

- Besprechung Grundeigentümer
- Prüfung Festlegung A-Gebiet

Nr.25

Eigentümer:
Privat

Bauparzellen: 1

Fläche: 943 m²

Baulandwidmung:
Wohngebiet



Charakteristik
- Exponierte Lage Alter Markt-Kalvarienberg

Empfehlung
- Rückwidmung entsprechend den Zielsetzungen ÖEK (Alternativ Festlegung A-Gebiet)

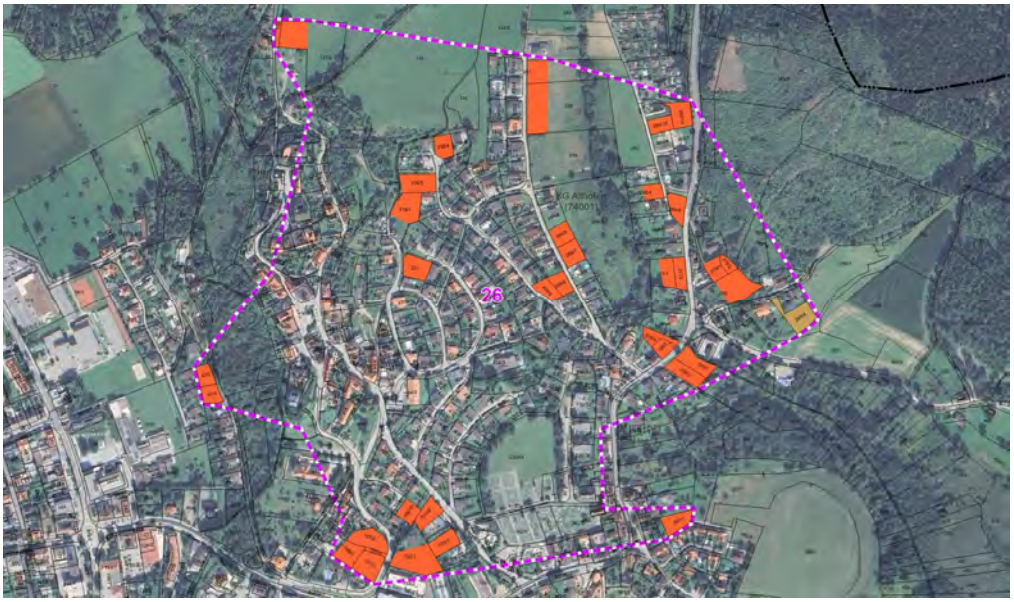
Nr.26

Eigentümer:
Privat

Bauparzellen: 31

Fläche: 37.362 m²

Baulandwidmung:
Wohngebiet,
Dorfgebiet



Charakteristik
- Diverse Baulücken im Stadtbereich – z.T. durch angrenzende Bebauungen genutzt

Empfehlung
- Besprechung Grundeigentümer

Nr.27

Eigentümer:
Privat

Bauparzellen: 2

Fläche: 3.664 m²

Baulandwidmung:
Geschäftsgebiet



Charakteristik

- Umwidmung mit integrieter Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung zum Zwecke der Errichtung eines Hotels erfolgt

Empfehlung

- Aufhebung der Verordnung und Wiederherstellung des ursprünglichen Baulandbestandes Wohngebiet mit Bebauungsverplichtung

Nr.28

Eigentümer:
Privat

Bauparzellen: 2

Fläche: 6.965 m²

Baulandwidmung:
Wohngebiet



Charakteristik

- Nahbereich Volksschule – z.T. durch angrenzende Bebauungen genutzt

Empfehlung

- Besprechung Grundeigentümer

Nr.29

Eigentümer:
Privat

Bauparzellen: 4

Fläche: 6.458 m²

Baulandwidmung:
Wohngebiet,
Dorfgebiet



Charakteristik
- Baulücke im Stadtbereich
- Standorteignung für Bauträger - Wohnbau

Empfehlung
- Besprechung Grundeigentümer

Nr.30

Eigentümer:
Privat

Bauparzellen: 1

Fläche: 1.920 m²

Baulandwidmung:
Dorfgebiet



Charakteristik
- Baulücke im Bereich Unterer Markt

Empfehlung
- Besprechung Grundeigentümer

Nr.31

Eigentümer:
Privat

Bauparzellen: 20

Fläche: 15.584 m²

Baulandwidmung:
Wohngebiet,
Dorfgebiet



Charakteristik

- Einzelne Baulücken im Bereich der Meiselhofsiedlung – z.T. durch angrenzende Bebauungen genutzt

Empfehlung

- Besprechung Grundeigentümer

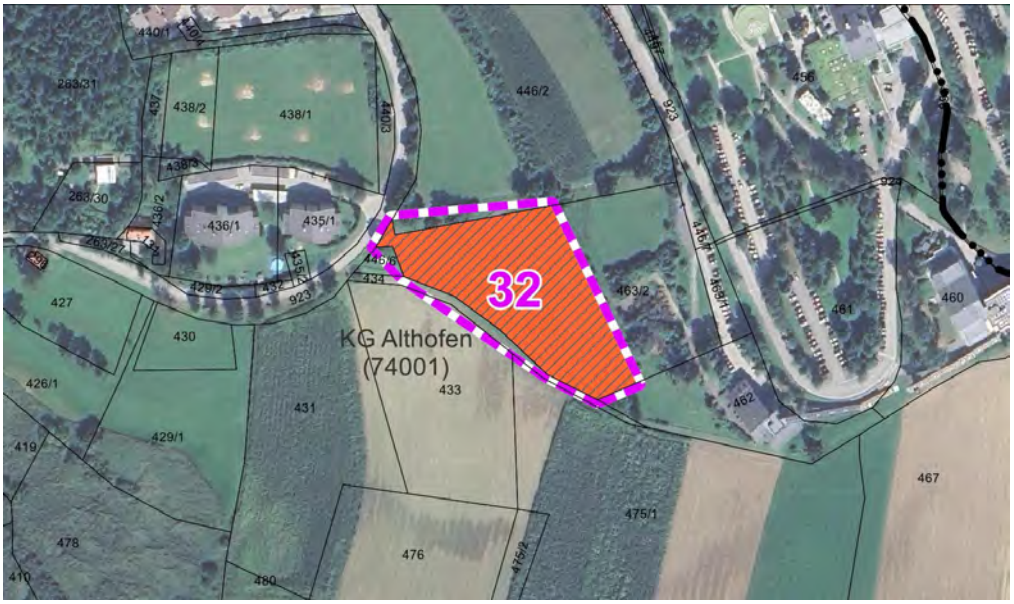
Nr.32

Eigentümer:
Privat
Humanomed

Bauparzellen: 1

Fläche: 7.452 m²

Baulandwidmung:
Wohngebiet A-
Gebiet



Charakteristik

- Unterer Bereich Kurhügel
- Z.T. genutzt als Versickerungsbecken

Empfehlung

- Kein Standorteignung für eine Wohnbebauung bzw. sonstige Bebauungen
- Rückwidmung gemäß Zielsetzung ÖEK 1993, 2008, 2017 und 2027.

Nr.33

Eigentümer:
Privat
Humanomed

Bauparzellen: 1

Fläche: 6.439 m²

Baulandwidmung:
Kurgebiet A-Gebiet, Kurgebiet SW Appartement-haus A-Gebiet



Charakteristik

- Reservefläche im unmittelbaren Nahbereich zum Kur- und Rehazentrum
- Kein Eignungsstandort für Wohnbebauungen und Freizeitwohnsitze

Empfehlung

- Besprechung Grundeigentümer – Umwidmung in Bauland Sondergebiet

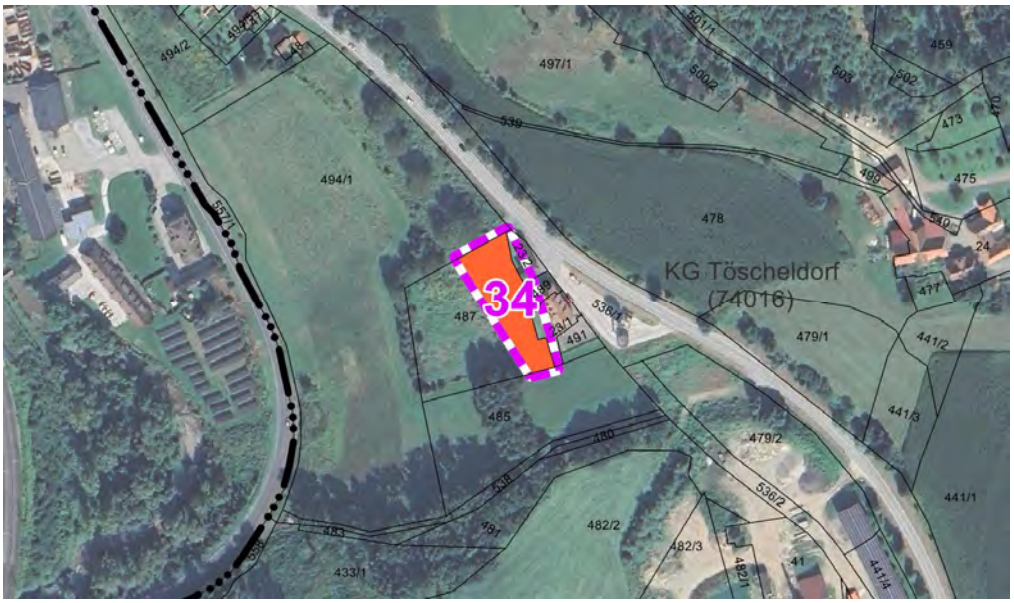
Nr.34

Eigentümer:
Privat

Bauparzellen: 1

Fläche: 1.695 m²

Baulandwidmung:
Wohngebiet



Charakteristik

- Eberdorf – dezentrale Lage - beschränkte Wohnstandorteignung

Empfehlung

- Aktuell kein Handlungsbedarf gegeben
- Prüfung Umwidmung in Bauland Dorfgebiet bei Rückwidmung Nr. 35

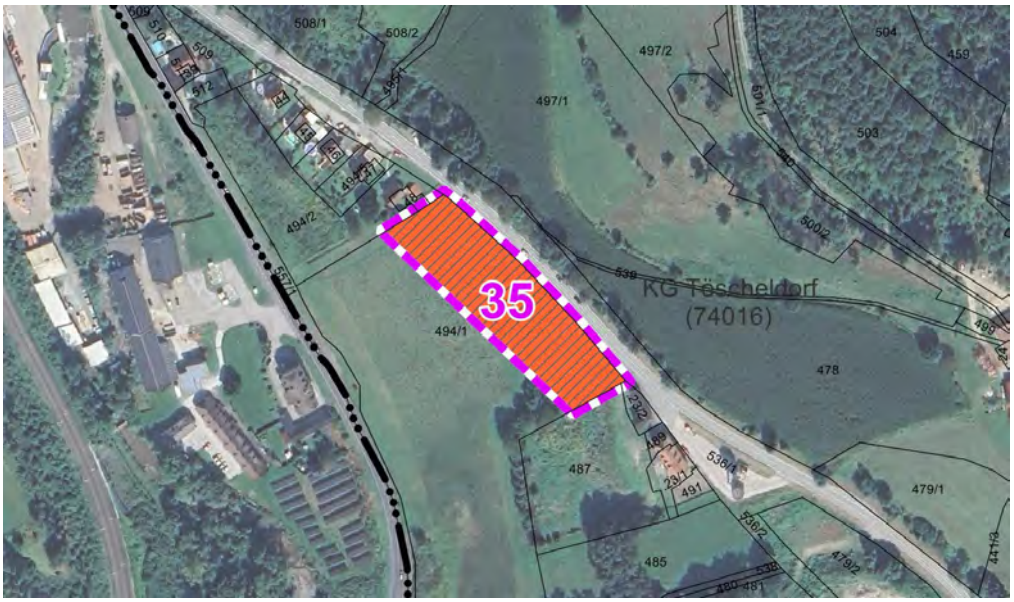
Nr.35

Eigentümer:
Privat

Bauparzellen: 1

Fläche: 5.514 m²

Baulandwidmung:
Wohngebiet A-Gebiet



Charakteristik

- Eberdorf – dezentrale Lage - beschränkte Wohnstandorteignung
- Hanglage

Empfehlung

- Rückwidmung gemäß Planungszielsetzungen ÖEK 2027

3.10.2 Zusammenfassung – Handlungsbedarf Baulandmobilisierung

Wenige Bauland-reserven

- Generell
  - Eckdaten Baulandreserven und Baulandbilanz siehe Kapitel 3.6.2.
  - Aufgrund der seit Jahrzehnten aktiven Bodenpolitik (inkl. Baulandmodelle) der Stadtgemeinde Althofen sind Baulandreserven nur im geringen Ausmaß gegeben.
  - Aufgrund der dynamischen Stadtentwicklung erfolgt eine laufende Bebauung von Baulandreserven.
  - Die Baulandbilanz und ob diese den Vorgaben des K-ROG 2021 entspricht, ist insbesondere anhängig vom Zeitpunkt der Erlassung neuer integrierter Flächenwidmungs- und Bebauungspläne (inkl. der Umsetzung neuer Baulandmodelle).
  - Durch aktuelle Flächensicherungen und Bauvorhaben von gemeinnützigen Bauträgern hat sich die Baulandverfügbarkeitsproblematik für den gemeinnützigen Wohnbau entschärft.

Wenige Problembereiche

- Wesentliche Problembereiche:
  - Unbebaute Baulandaltlasten aus den 1960er bis 1980er Jahren (keine Bebauungsverpflichtung), welche punktuell für eine Bebauung nicht geeignet sind.
  - Das Bauland Sondergebiet Hotel- und Gesundheitsresort resultierend aus der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplan „Gut Krumfelden Gesundheitsresort 01/2020“ im Ausmaß von ca. 2,81 ha. Eine Realisierung ist nicht mehr absehbar.
  - Bereich Kurhügel (Bauland Kur- und Wohngebiete im direkten Nahbereich zum Kur- und Rehazentrum).

Fortführung aktive Bodenpolitik der Gemeinde

- Handlungsbedarf:
  - Fortführung der bestehenden aktiven und in die Zukunft gerichteten Bodenpolitik der Stadtgemeinde Althofen und damit verbunden die vertragliche Sicherung bzw. der Ankauf von Grundflächen für die Stadtentwicklung wie insbesondere für Wohnen (inkl. Geschoßwohnbau und gemeinnütziger/förderbarer Wohnbau),

Gewerbe-Industrie, zentralörtliche Einrichtungen, Sport-Freizeit-Naherholung und für landwirtschaftliche Tauschflächen.

Kontaktaufnahme

— Konkrete Kontaktaufnahme mit den Grundeigentümern bezüglich den Baulandreserven Nr. 1, 6, 7, 8, 14, 15, 17, 19, 21, 23, 24, 26, 28, 29, 30 und 33.

Rückwidmung

— Rückwidmung der Baulandreserven Nr. 10, 13, 25, 32 und 35.

— Prüfung Festlegung von weiteren A-Gebieten (v.a. für Flächen ab 2.000 m²).

§ 35 K-ROG 2021

— Prüfung Festlegung einer 10-jährigen Bebauungsverpflichtung für bestehendes Bauland gemäß § 35 des K-ROG 2021 dann, wenn für die angestrebte Entwicklung der Stadtgemeinde Althofen geeignete Baulandreserven bzw. Baulandpotentiale nicht mehr im erforderlichen Ausmaß verfügbar sind.

Gemeinnütziger Wohnbau

— Laufende Bedarfsprüfung für die Festlegung von Vorbehaltsflächen für Einrichtungen des Gemeinbedarfes und für den förderbaren Wohnbau gemäß § 29 Abs. 2 des K-ROG 2021.

3.10.3 Leerstandsaktivierung

Grundlage

- Bestand

— Die Stadtgemeinde Althofen verfügt seit ca. 10 Jahren über eine Auflistung von leerstehenden Geschäfts- und Gewerbelokalen im Standbereich (Inkl. Planverortung, Ausmaß der leerstehenden Verkaufsfläche, Eigentümer udgl.).

— Auf Basis der Leerstandserhebung erfolgt seitens der Stadtgemeinde Althofen ein aktives Leerstandsmanagement.

Wenige Leerstände

— Aufgrund der dynamischen Stadtentwicklung ist ein generell geringer Anteil an Leerständen und v.a. ein geringer Anteil an Wohnungsleerständen gegeben. Aber z.T. unterbelegte Wohnungen (z.B. Alter Markt, Wohnbausiedlungsgebiete der 1970er und 1980er Jahre, Vielzahl an Einpersonenhaushalten).

- Wesentliche Problembereiche

Problembereiche

— Leerstand Altes Kinoareal (Areal im Stadtzentrum).

— Unternutzung ehemaliges Bekleidungsgeschäft Mautz (Stadtzentrum).

- Gut Krumfelden (Umnutzung in ein Gesundheitsresort bis dato nicht erfolgt).
- Unterbelegte Wohnungen.

- Handlungsbedarf
  - Laufende Aktualisierung Leerstandserhebung Geschäftslokale/Gewerbe und Ausweitung der Erhebung auf Wohnungen.
  - Fortführung des aktives Leerstandsmanagements und der aktiven Ansiedlungspolitik der Stadtgemeinde Althofen.

Fortführung Leerstands-management

3.11 KURZ-STÄRKEN-SCHWÄCHEN-ANALYSE

STÄRKEN	SCHWÄCHEN/PROBLEME
• Seit Jahrzehnten aktive Bodenpolitik der Gemeinde (v.a. verfügbare und leistbare Gründe für Gewerbe/Industrie, Wohnen und zentralörtliche Einrichtungen waren die Basis für die positive Stadtentwicklung) • Aktive Betriebsansiedlungspolitik und Leerstandsmanagement der Gemeinde. • Aktiv betriebene Stadtentwicklungspolitik der Gemeinde • Kompakte Stadt/kompakter Siedlungsraum (Stadt der kurzen Wege, keine Zersiedelung, optimale Entwicklungs-voraussetzungen – inkl. Mobilität/Energie) • Belebtes und multifunktionales Stadtzentrum • Sehr hohes und differenziertes Arbeitsplatzangebot (Gewerbe/Industrie, Dienstleistung). TIAG, Flex, Humanomed, Tilly und Bifrangi als die Leitbetriebe der Gemeinde • Sehr gute Ausstattung mit zentralörtlichen Einrichtungen (z.B. Schulen, Gesundheit, Nahversorgung, Erholung/Freizeit). • Dynamische zentralörtliche Entwicklung und damit kontinuierliche Stärkung als der zentrale Ort der Region • Stabilisierender Faktor für die wirtschaftlich schwache Region (Bezirk St. Veit Nord) • Das Einzugsgebiet z.B. für den Handel umfasst ca. 30.000 Einwohner • Ca. 220.000 Nächtigungen im Jahr • Gut ausgebautes Rad-/Gehwegnetz • Sehr gute öffentliche Verkehrsanbindungen • Altstadt als weithin sichtbares Kulturjuwel • Hohe Wohnqualität • Geringes Gefährdungspotential Naturgefahren	• Sehr beengter Raum (beschränkte Entwicklungsmöglichkeiten). Entwicklungen werden zudem durch Gemeindegrenzen erschwert bzw. es wurde die Gemeindegrenze bereits überschritten (TIAG, absehbar Tilly) • Geringe/kaum Verfügbarkeit von zentrumsnahen Flächen • Verkehrsanbindung Siedlungsgebiet Krumfelden an das Stadtzentrum (fehlende Bahnunterführung) • Grünraumplanungen (inkl. Bepflanzungen) mit Luft nach oben • Lärmimmissionen durch die Bahnstrecke (kein Lärmschutz) • Stark sichtbarer industrieller Charakter, welcher sich in den letzten Jahren zudem verstärkt hat • Gefahr dass PV-Freiflächenanlagen zu einer wesentlich negativen Beeinträchtigung der Stadteinfahrten führen werden • Wohnen und Industrie/Gewerbe auf engstem Raum. Punktuelle Nutzungskonflikte • Wenig belebte Altstadt • Kein Pflege-/Altenheim bzw. betreutes Wohnen • Keine Ganzjahresnutzung der Stadt-/Eishalle • Bahnanschlusspotential wird nur ansatzweise genutzt • Nutzungskonflikt Stadtentwicklung und Inanspruchnahme hochwertiger Produktionsböden • Hoher Energieverbrauch (v.a. Industrie)

Die Bedachtnahme auf die Stärken und Schwächen ist essentiell für eine weiterhin erfolgreiche strategische Ausrichtung der Stadtgemeinde.

3.12 WESENTLICHER HANDLUNGSBEDARF RAUMORDNUNG

Im eigenen Wirkungsbereich ergibt sich für raumordnungsfachliche Planungsinstrumentarien insbesondere folgender wesentlicher Handlungsbedarf für die Gemeinde:

Aktive Bodenpolitik	• Fortführung der aktiven Bodenpolitik der Stadtgemeinde und der privatrechtlichen Verträge im Zuge von Umwidmungen.
Flächensparende Bebauungen	• Erhaltung bzw. verstärkte Bedachtnahme auf flächensparende Bebauungen, Grünraumplanungen, Rad-/Gehweganbindungen sowie fußläufige Verbindungen.
Geförderter Wohnbau	• Laufende Bedarfsprüfung und Flächensicherung für den geförderten Wohnbau v.a. im Geschoßwohnbau.
Stadtentwicklung	• Ermöglichung einer organischen Stadtweiterentwicklung, welche der zentralörtlichen Bedeutung der Stadtgemeinde Althofen entspricht.
Bebauungspläne	• Prüfung und Adaption der Bebauungspläne (Generalbebauungsplan, Gestaltungsplan Altstadt, integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanungen, Teilbebauungspläne) v.a. entsprechen den Zielsetzung K-ROG 2021 und ÖEK 2027.
FLÄWI	• Adaption Flächenwidmungsplan v.a. entsprechend der Zielsetzung K-ROG 2021 und ÖEK 2027.
PV	• Strategie hinsichtlich PV-Freiflächenanlagen.

Zudem ist ein ergänzender Handlungsbedarf v.a. hinsichtlich wie folgt gegeben:

Ortsbild	• Verbesserung Ortsbild und industrielles Erscheinungsbild.
Rad-/Gehweg	• Lückenschluss, Beseitigung von Gefahrenstellen und Ausbau Rad-/Gehwegnetz, fußläufige Verbindungen.
Naherholung	• Sicherstellung der Naherholungsräume wie v.a. Lorberkogel, Kalvarienberg-Burghügel, Park Töscheldorf.
Ökologie	• Verbesserung ökologische Ausstattung und Bepflanzungen.
Bahn	• Erhaltung der bestehenden Bahnverbindungen Wien/Klagenfurt.
Inter-kommunalität	• Ausbau der Interkommunalität wie z.B. Errichtung interkommunaler Gewerbepark v.a. mit der Gemeinde Kappel a.K. (Erweiterung Gewerbezone Althofen Süd).
Energie	• Ersatz fossiler Energieträger in allen Bereichen.

4 PLANSATZ

PLAN 01 FUNKTIONALE GLIEDERUNG

PLAN 02 ENTWICKLUNGSPLAN 1:10.000

- Plan 02: Blattschnitt und Legende
- Plan 02a ÖEK Althofen Stadtbereich
- Plan 02b ÖEK Althofen Nord
- Plan 02c ÖEK Althofen Nord - Muraniberg

PLAN 03 NUTZUNGSEINSCHRÄNKUNGEN – Bestand

PLAN 04 BESTANDSERHEBUNG

wie Plansatz 02

Plan 05 BAULANDRESERVE - Bestand

PLAN 06a,b VERKEHRSSTRUKTUR – Bestand

PLAN 07 WASSERBUCH – Bestand

PLAN 08 GEOLOGIE – Bestand

PLAN 09 BODENTYPEN – Bestand

PLAN 10 WALDENTWICKLUNGSPLAN – Bestand

PLAN 11 KULTURGÜTER – Bestand

PLAN 12 NEIGUNGSKARTE – Bestand

PLAN 13 ABWASSERENTSORGUNG – Bestand

PLAN 14 AKTUELLE VEGETATION - Bestand

PLAN 15 SCHUTZGEBIETE - Bestand

PLAN 16 BIOTOPE – Bestand

PLAN 17 LANDSCHAFTSRÄUMLICHE GLIEDERUNG (LRG) - Bestand

PLAN 18 BÖDEN MIT BESONDERER BEDEUTUNG - Bestand

PLAN 19 BÖDEN MIT PRODUKTIONSFUNKTION - Bestand

PLAN 20a OBERFLÄCHENABFLUSS GEFÄHRDUNGSKATEGORIEN - Bestand

PLAN 20b OBERFLÄCHENABFLUSS MAXIMALE GESCHWINDIGKEIT - Bestand

PLAN 21 WÄRMEPUMPEN - Bestand

PLAN 22 BEVÖLKERUNG UND HALTESTELLEN - Bestand

PLAN 24 SOLARPOTENTIAL - Bestand

PLAN 25 ÖV-GÜTEKLASSEN - Bestand

PLAN 26 STROMVERSORGUNG - Bestand

PLAN 27 HEIZYSTEME – Bestand

PLAN 28a HEIZYSTEME – Analyse Gesamtgemeinde

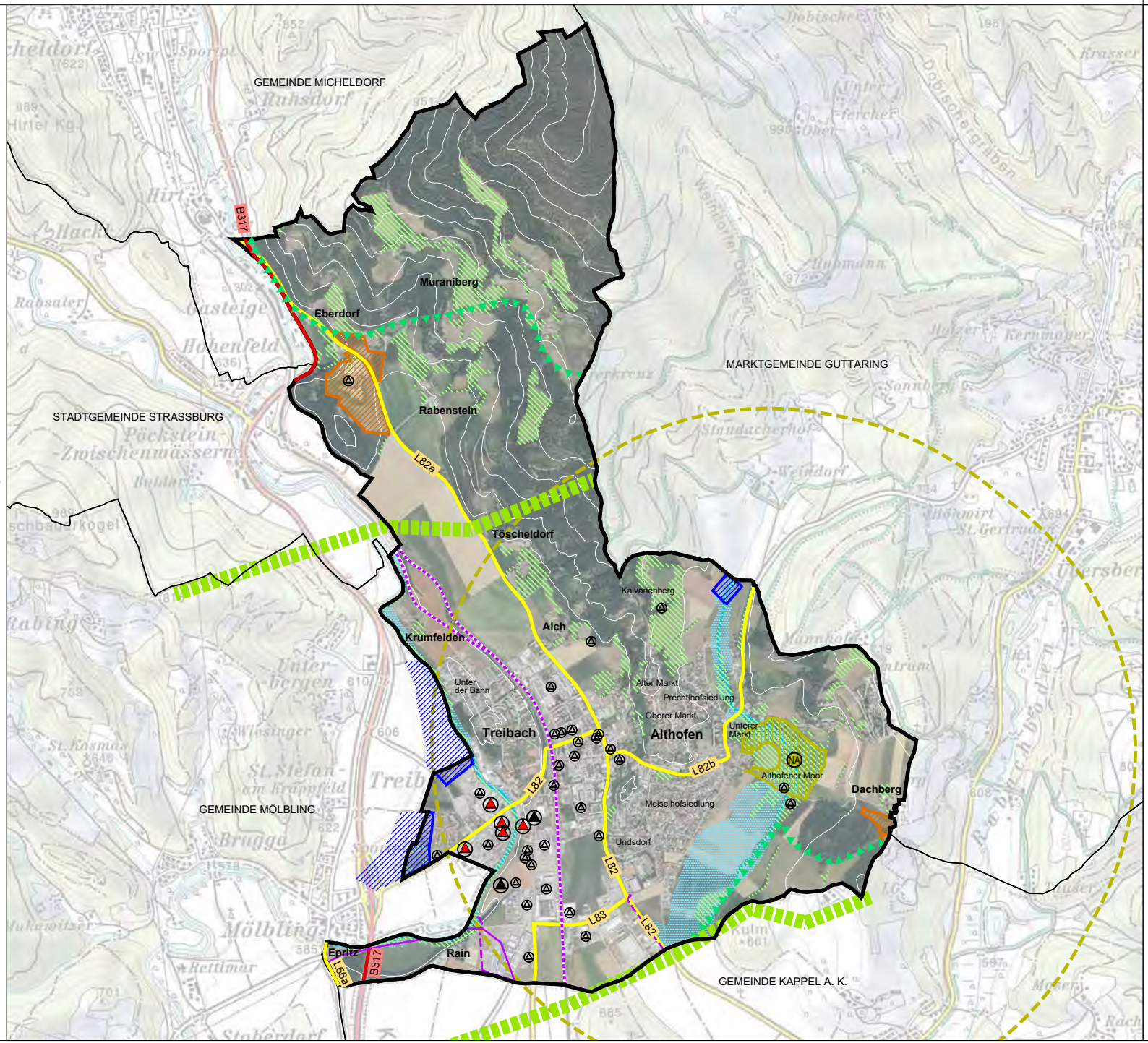
PLAN 28b HEIZYSTEME – Analyse Hauptort

ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT
STADTGEMEINDE ALTHOFEN

PLAN 03: NUTZUNGSEINSCHRÄNKUNGEN
Bestand

KAVALIREK Consulting ZT e.U.
Raumordnung und Umweltplanung
Bearbeitung: Kavalirek, Kubec
9020, Bahnhofstraße 38c/9/1
Tel.: 0463/31592, 0664/2033512
E-Mail: zt.kavalirek@aon.at

Datum: 25.10.2023
Hintergrund: ÖK50, Orthofoto 2022



LEGENDE

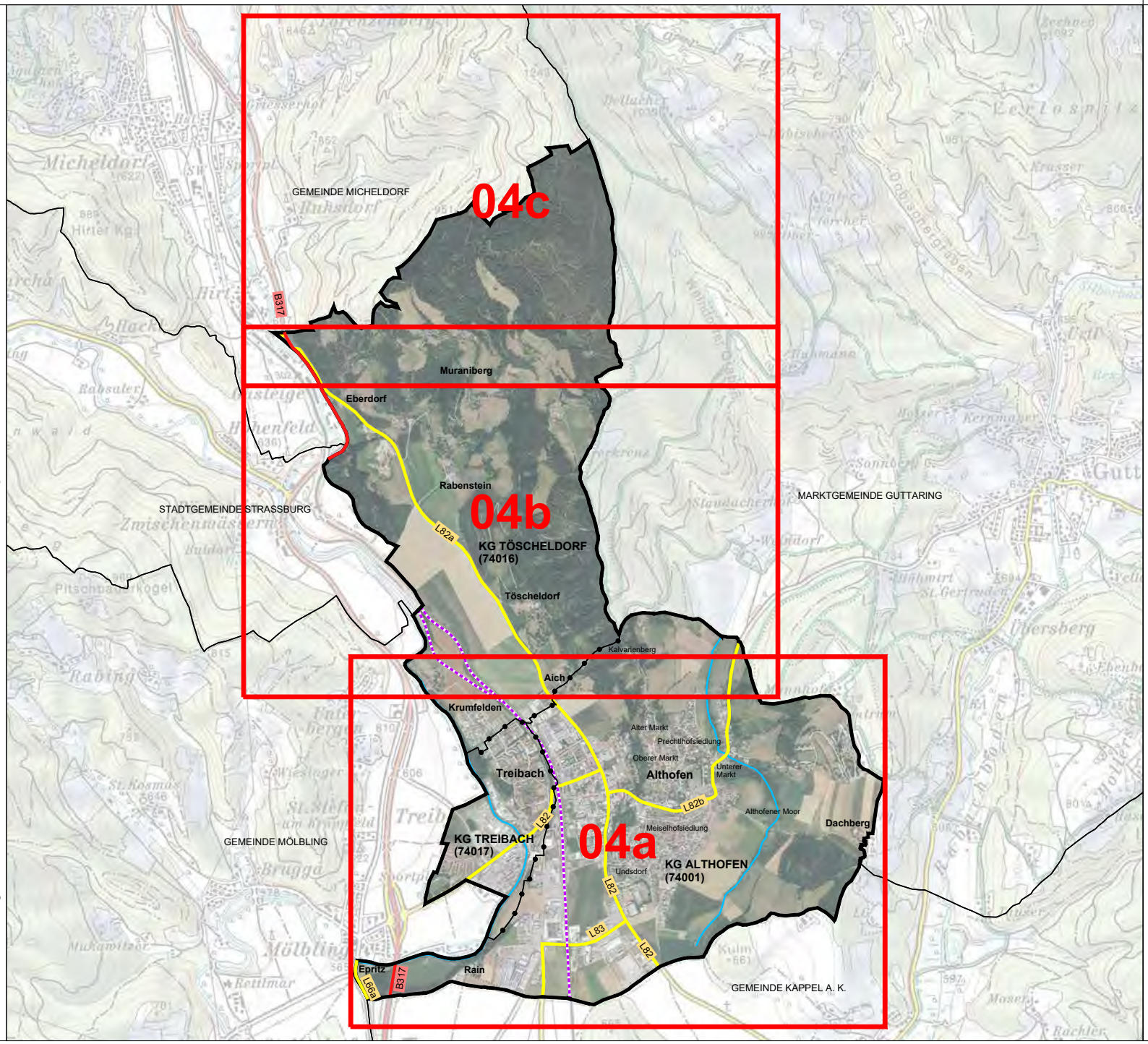
- Natura 2000 Gebiet
- 2.000 m Pufferzone Natura 2000 Gebiet
- Wasserschutzgebiet
- Biotope lt. Biotopkartierung Kärnten
- Überschwemmungsgebiet (HQ100)
- Bergbaustandort - Bergbaugebiet
- Wald mit Wohlfahrtsfunktion lt. Waldentwicklungsplan
- Wildtierkorridor
- Gefährdungsvermerk (Seveso Betriebsanlage)
- Altlast
- Altablagerung / Altstandort
- Hochspannungsfreileitung
- Erdgasleitung
- Gewässer
- Bahnlinie
- Landesstraße - B317
- Landesstraße - L66a, L82, L82a, L82b, L83

0 500 1.000 1.500 m

ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT
STADTGEMEINDE ALTHOFEN

PLAN 04: BESTANDSERHEBUNG
Blattschnitt und Legende

0 250 500 750 1.000 m



Bestandsnutzung
- Wohnnutzung (Geschoßwohnbau)
- Wohnnutzung (Einfamilienhaus)
- Landwirtschaftliches Wohngebäude
- Landwirtschaftliches Wirtschaftsgebäude
- Gewerbe / Industrie
- Lagerplatz
- PV-Freiflächenanlage
- Öffentliche Funktion
- Nahversorger
- Geschäft, Handel, Dienstleistung
- Tourismus, Gastgewerbe
- Sport / Erholung
- Sondernutzung
- Sonstige Nutzung
- Jagdhütte
- Kirche
- Kapelle
- Friedhof
- Schloss
- Denkmalgeschützte bauliche Anlage

Technische Infrastruktur
- Hauptbahn
- Nebenbahn, Anschlussgleis
- Landesstraße (B,L)
- Kreisverkehr
- Parkplatz
- Bahnhof
- Bushaltestelle
- Fußläufige Erreichbarkeit (500m von Bushaltstellen)

Naturraum - Nutzungseinschränkungen - Grenzen
- Überschwemmungsgebiet (Hochwasseranschlaglinie HQ100)
- Brunnenschutzgebiet
- Bergbaugebiet
- Biotope lt. Biotopkartierung Kärnten
- Gewässer
- Hochspannungsfreileitung inkl. Gefährdungsbereich
- Erdgasleitung
- Altablagerung / Altstandort
- Altlast
- Gefährdungsvermerk (Seveso Betriebsanlage)
- angemessener Abstand gemäß Seveso Richtlinien
- Gemeindegrenze
- Katastralgemeindegrenze

9020, Bahnhofstraße 38c/9/1
Tel.: 0463/31592, 0664/2033512
E-Mail: zt.kavalirek@aon.at

KAVALIREK Consulting ZT e.U.
Raumordnung und Umweltplanung
Bearbeitung: Kavalirek, Kubec

Datum: 29.08.2024
Hintergrund: ÖK50, Orthofoto 2022

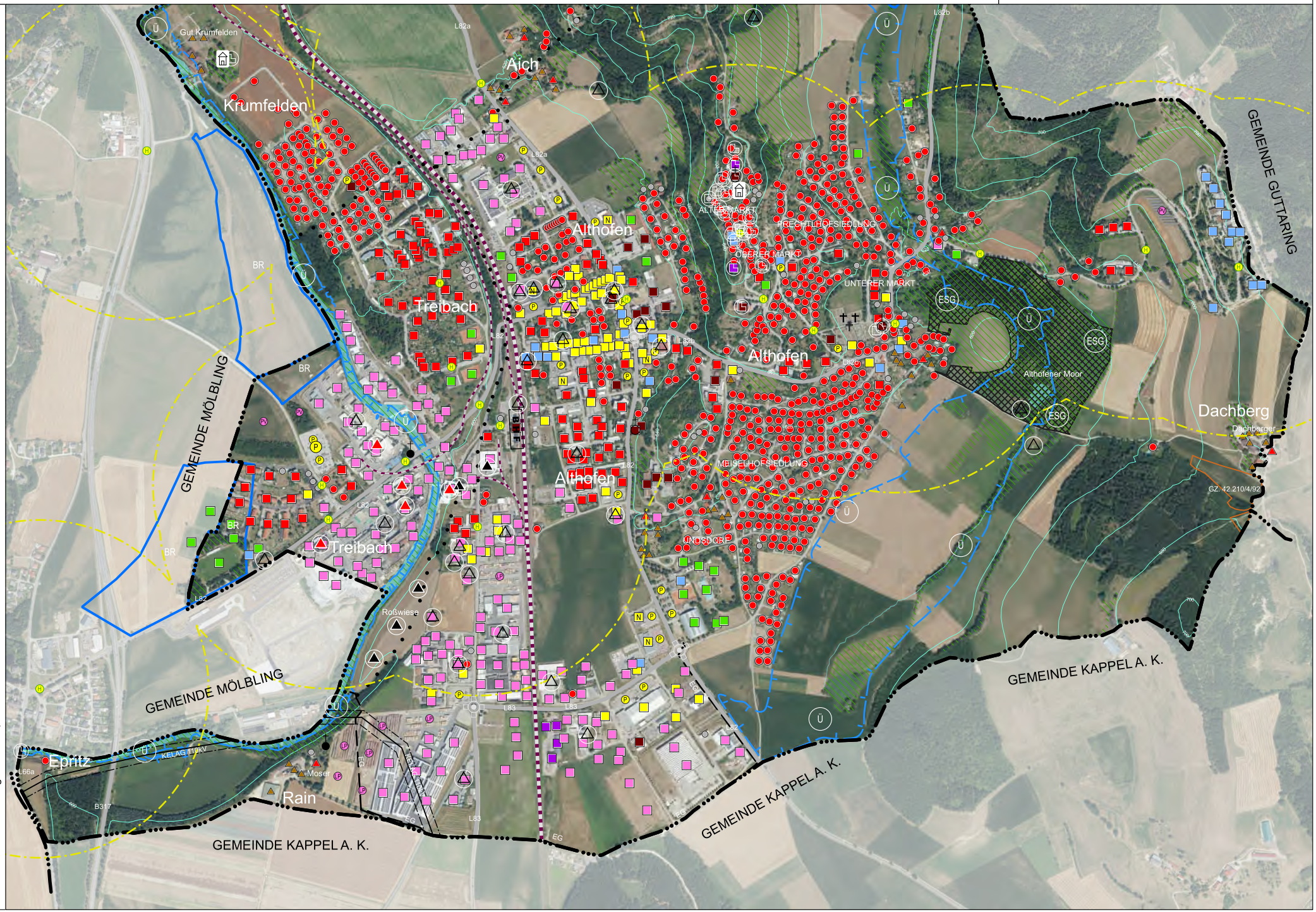
ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT
STADTGEMEINDE ALTHOFEN

PLAN 04a: BESTANDSERHEBUNG

0 50 100 150 200 m

KAVALIREK Consulting ZT e.U.
Raumordnung und Umweltplanung
Bearbeitung: Kavalirek, Kubec
9020, Bahnhofstraße 38c/9/1
Tel.: 0463/31592, 0664/2033512
E-Mail: zt.kavalirek@aon.at

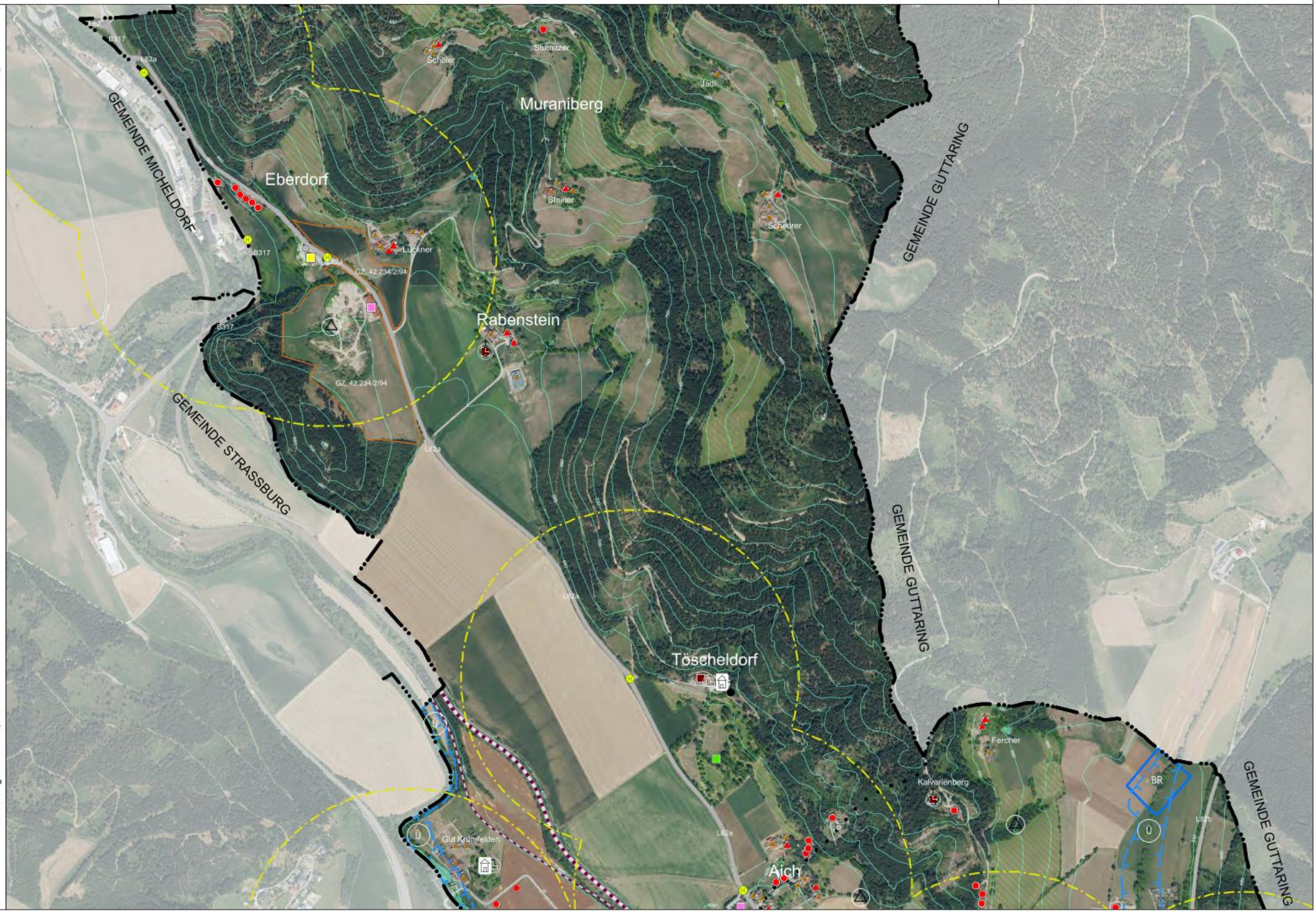
Datum: 29.08.2024
Hintergrund: Orthofoto 2022



ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT
STADTGEMEINDE ALTHOFEN

PLAN 04b: BESTANDSERHEBUNG

0 50 100 150 200 m



KAVALIREK Consulting ZT e.U.
Raumordnung und Umweltplanung
Bearbeitung: Kavalirek, Kubec

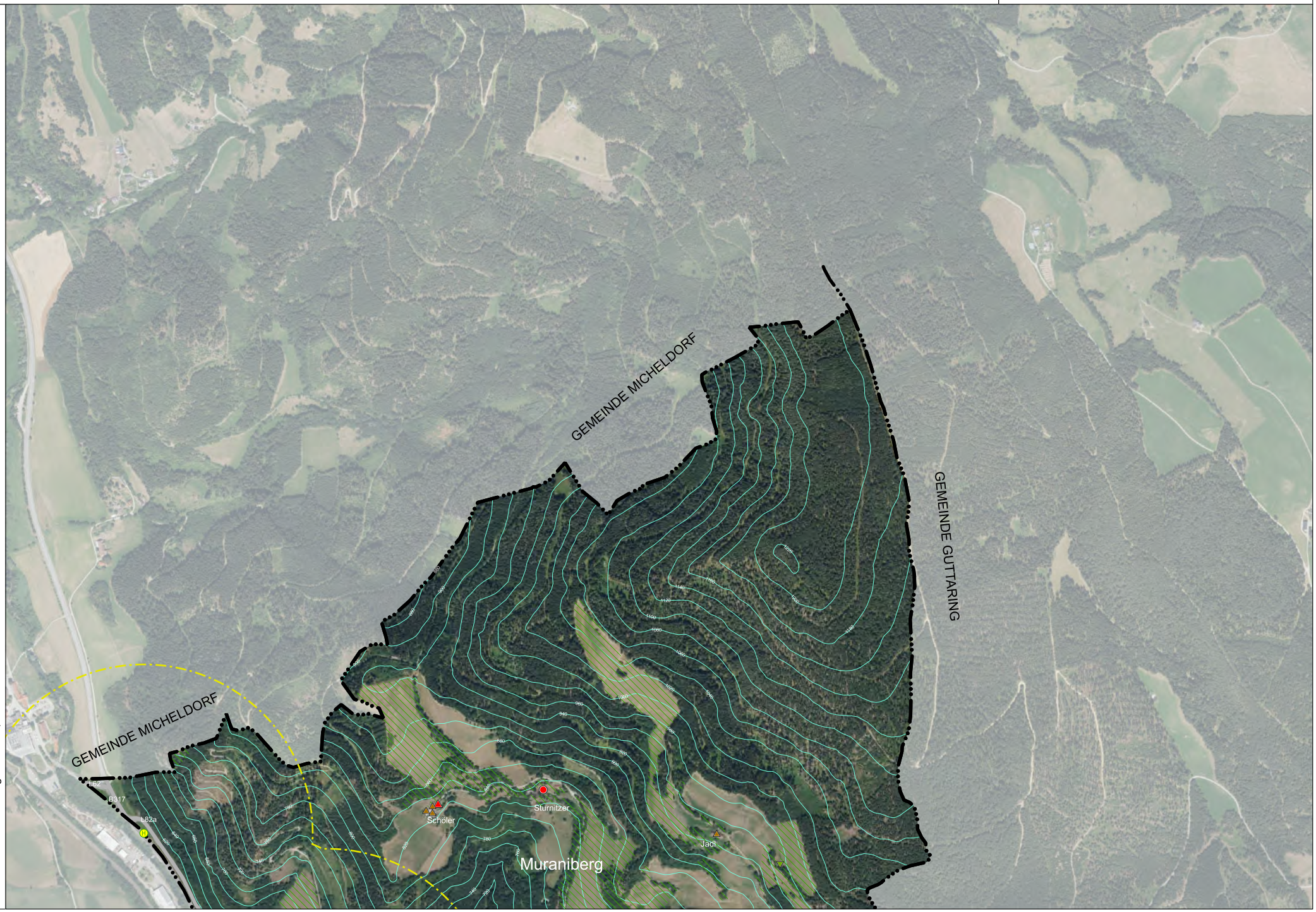
9020, Bahnhofstraße 38c/9/1
Tel.: 0463/31592, 0664/2033512
E-Mail: zt.kavalirek@aon.at

Datum: 29.08.2024
Hintergrund: Orthofoto 2022

ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT
STADTGEMEINDE ALTHOFEN

PLAN 04c: BESTANDSERHEBUNG

0 50 100 150 200 m



KAVALIREK Consulting ZT e.U.
Raumordnung und Umweltplanung
Bearbeitung: Kavalirek, Kubec

9020, Bahnhofstraße 38c/9/1
Tel.: 0463/31592, 0664/2033512
E-Mail: zt.kavalirek@aon.at

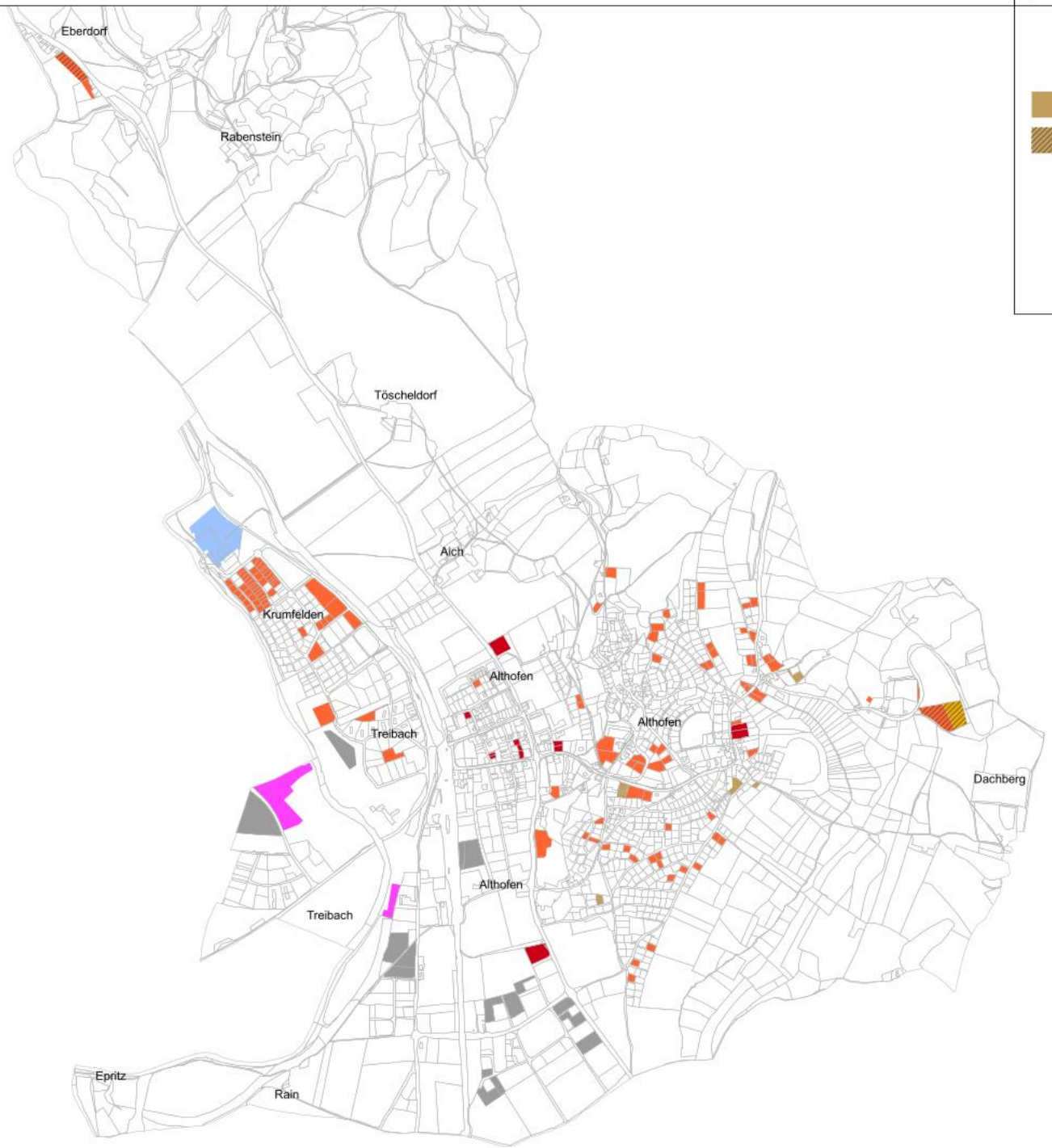
Datum: 29.08.2024
Hintergrund: Orthofoto 2022

ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT
STADTGEMEINDE ALTHOFEN

PLAN 05: BAULANDRESERVEN & A-GEBIETE

N

0 250 500 750 1.000 m



Baulandreserven (Reserven: 29.08.2024)

A-Gebiete Reserven (FLÄWI: 01.02.2025)

(Farben entsprechend FLÄWI Bauland-Kategorien)

Baulandreserven	= 29,04 ha
A-Gebiete Reserven	= 1,94 ha
	= 30,98 ha

KAVALIREK Consulting ZT e.U.
Raumordnung und Umweltplanung
Bearbeitung: Kavalirek, Kubec

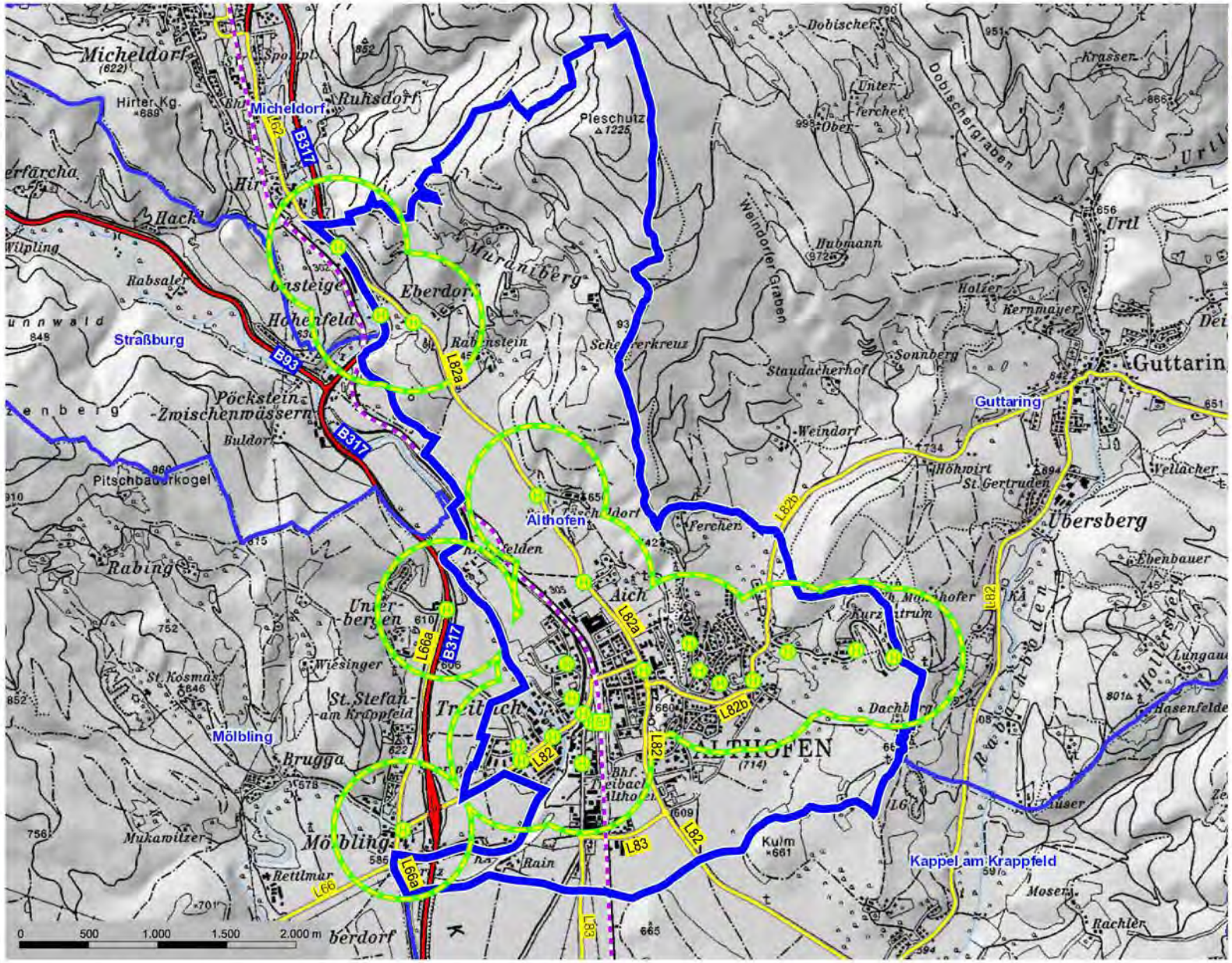
9020, Bahnhofstraße 38c/9/1
Tel.: 0463/31592, 0664/2033512
E-Mail: zt.kavalirek@aon.at

Datum: 20.03.2025
Kataster: DKM 10/2024

ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT
STADTGEMEINDE ALTHOFEN

PLAN 06a: VERKEHRSSTRUKTUR
M 1:42.500 **Bestand**

LAND KÄRNTEN
KAGIS



Verwaltungsgrenzen
Gemeindegrenze

Verkehrsachsen
Hauptbahn
Landesstrasse B
Landesstrasse L

Öffentlicher Verkehr
Bahnhof / Bahnhaltestelle
Bushaltestelle
Fußläufige Erreichbarkeit (500m von Haltestellen)

KAVALIREK Consulting ZT e.U.
Raumordnung und Umweltplanung
Bearbeitung: Kavalirek, Kubec
9020, Bahnhofstraße 38c/9/1
Tel.: 0463/31592, 0664/2033512
E-Mail: zt.kavalirek@aon.at

Datum: 25.10.2023
Quelle: Land Kärnten - KAGIS

KAGIS Standard Ausgabe. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit der angebotenen Informationen übernommen.

Amt der Kärntner Landesregierung
web: http://www.kagis.ktn.gv.at
email: kagis@ktn.gv.at

ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT
STADTGEMEINDE ALTHOFEN

PLAN 06b: ÜBERREGIONALES RADWEGENETZ

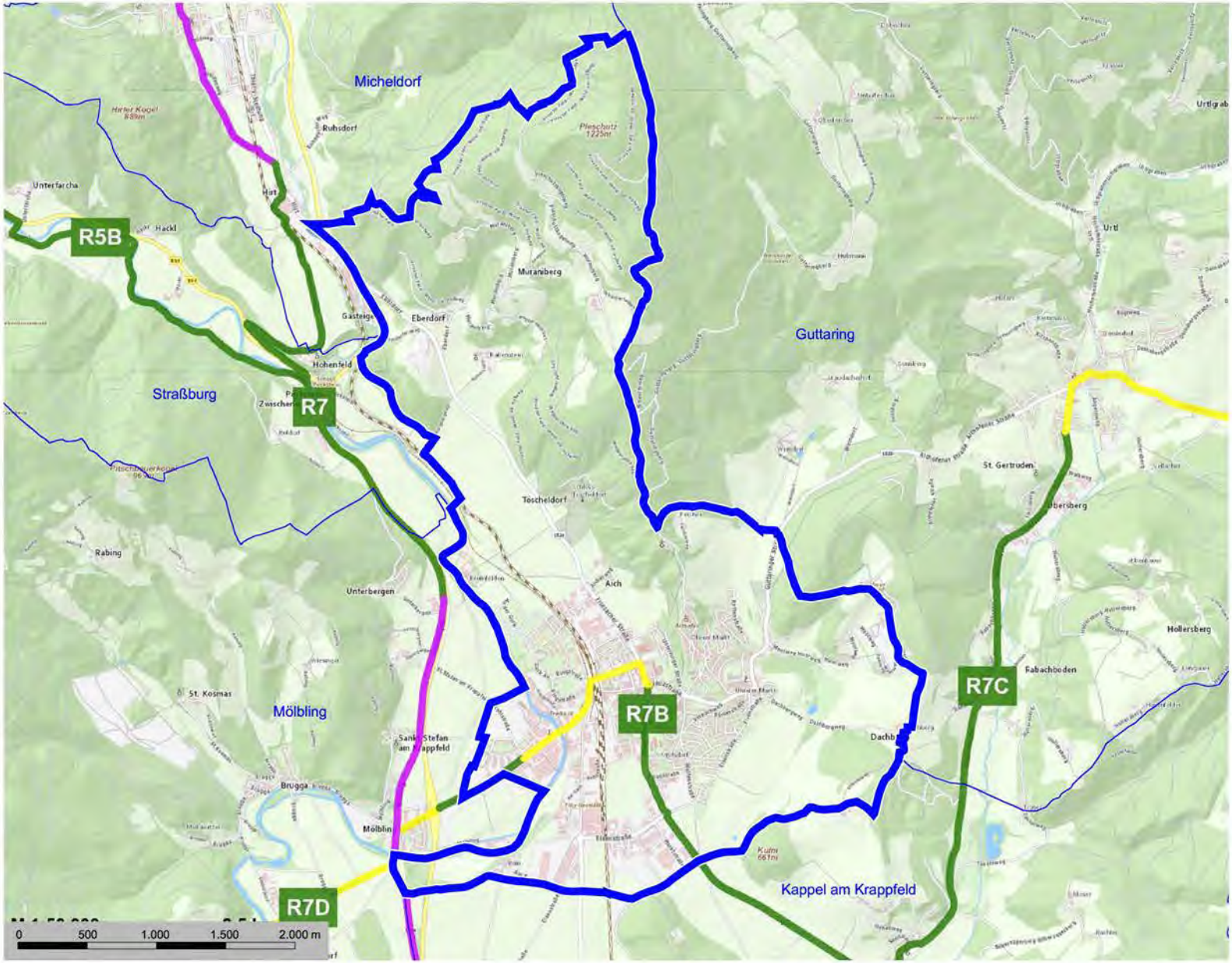
M 1:42.500 **Bestand**

LAND KÄRNTEN
KAGIS

9020, Bahnhofstraße 36c/9/1
Tel.: 0463/31592, 0664/2033512
E-Mail: zt.kavalirek@aon.at

KAVALIREK Consulting ZT e.U.
Raumordnung und Umweltplanung
Bearbeitung: Kavalirek, Kubec

Datum: 25.10.2023
Quelle: Land Kärnten - KAGIS



Verwaltungsgrenzen
- Gemeindegrenze

Radwege
- Fertig
- In Bau
- Laut Konzept
- Befahrbar auf anderen Wegen

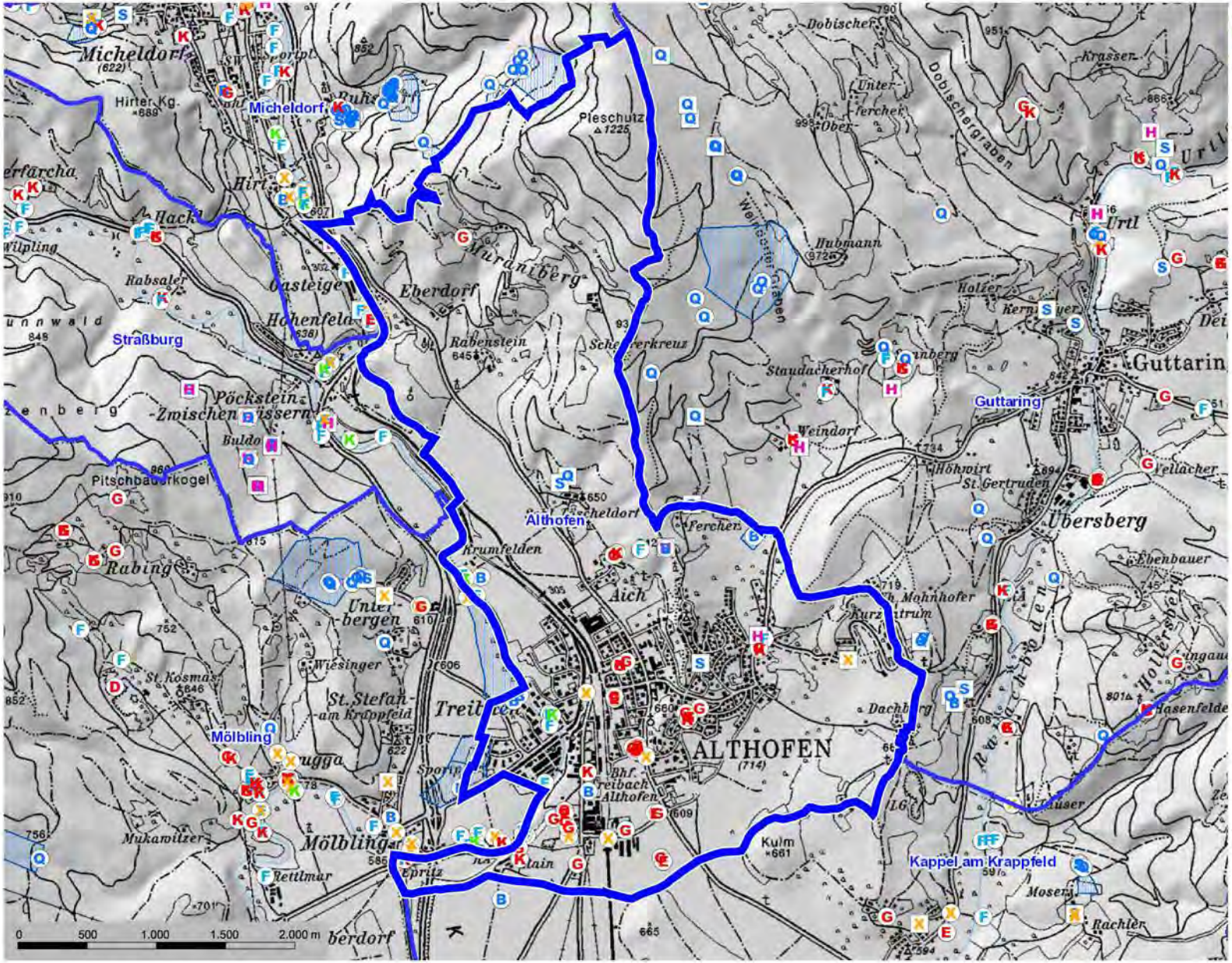
KAGIS Standard Ausgabe. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit der angebotenen Informationen übernommen.

Amt der Kärntner Landesregierung
web: http://www.kagis.ktn.gv.at
email: kagis@ktn.gv.at

ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT
STADTGEMEINDE ALTHOFEN

PLAN 07: WASSERBUCH
M 1:42.500 **Bestand**

LAND KÄRNTEN
KAGIS



Verwaltungsgrenzen
Gemeindegrenze

Wasserbuch
WIS Wasserbuch Objekt
- V Behandlung
- B Brunnen
- S Speicher
- Q Quelle
- G Gebäude, Betrieb
- K Kraftwerk
- R Wasserrad
- K Kläranlage
- E Regenentwässerung
- D Deponie / Verfüllung
- G Grundwasseranlage
- I Indirekte Gewässernutzung
- M Baumaßnahmen am Gewässer
- F Fließgewässeranlage
- W Wärmenutzung Kühlwasseranlage
- X Sonderbauwerke
- H Messstelle

WIS Wasserbuch Herkunft
- Wasserbuch-Objekt
- WIS-Objekt

Schutz- und Schongebiet
- allg. Schutzgebiet
- engeres Schutzgebiet
- weiteres Schutzgebiet
- Schongebiet

9020, Bahnhofstraße 38c/9/1
Tel.: 0463/31592, 0664/2033512
E-Mail: zt.kavalirek@aon.at

Datum: 25.10.2023
Quelle: Land Kärnten - KAGIS

KAVALIREK Consulting ZT e.U.
Raumordnung und Umweltplanung
Bearbeitung: Kavalirek, Kubec

KAGIS Standard Ausgabe. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit der angebotenen Informationen übernommen.

Amt der Kärntner Landesregierung
web: http://www.kagis.ktn.gv.at
email: kagis@ktn.gv.at

ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT
STADTGEMEINDE ALTHOFEN

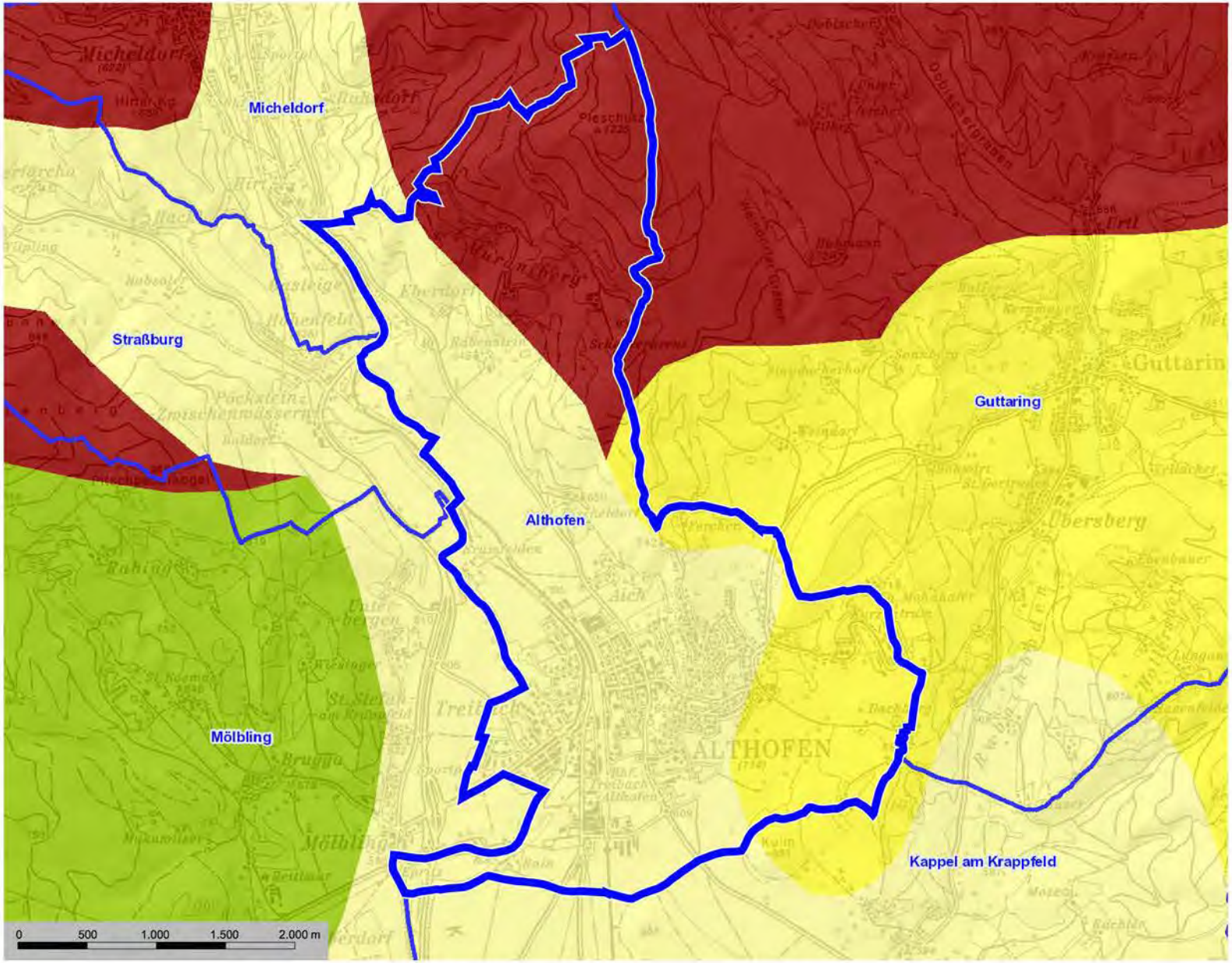
PLAN 08: GEOLOGIE
M 1:42.500 **Bestand**

LAND KÄRNTEN
KAGIS

9020, Bahnhofstraße 36c/9/1
Tel.: 0463/31592, 0664/2033512
E-Mail: zt.kavalirek@aon.at

Datum: 25.10.2023
Quelle: Land Kärnten - KAGIS

KAVALIREK Consulting ZT e.U.
Raumordnung und Umweltplanung
Bearbeitung: Kavalirek, Kubec



Hydrogeologische Einheiten

- Kristallingesteine (Kluftaquifere)
- Lockergesteine der Talfüllungen (Porenaquifere)
- Oberkreide und Tertiärsedimente (Kluft- und Porenaquifere)
- Schiefer und Sandsteine mit Kalklinsen (Kluftaquifere)

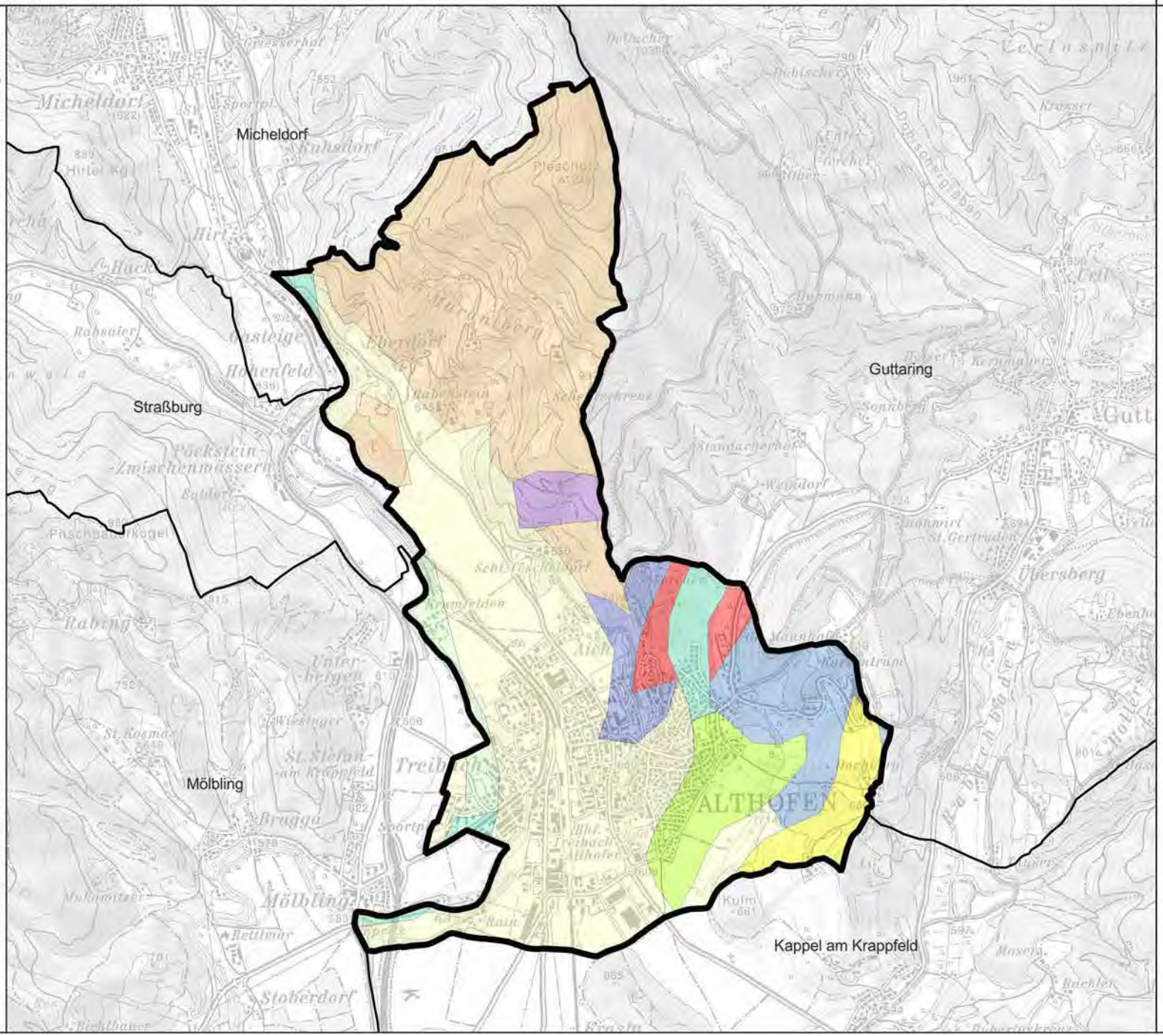
KAGIS Standard Ausgabe. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit der angebotenen Informationen übernommen.

Amt der Kärntner Landesregierung
web: http://www.kagis.ktn.gv.at
email: kagis@ktn.gv.at

ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT
STADTGEMEINDE ALTHOFEN

PLAN 09: BODENTYPEN

M 1:40.000 **Bestand**



LEGENDE

Bodentypen

- Anmoore, Niedermoore
- Auböden
- Braunerden auf Moränen
- Braunerden auf fluviatilen Sedimenten
- Braunerden/Ranker
- Farb-Substratböden
- Gleye
- Kalklehme
- Ranker auf basischen Silikaten
- Rendzinen/Kalklehme

0 500 1 000 1 500 2 000 m

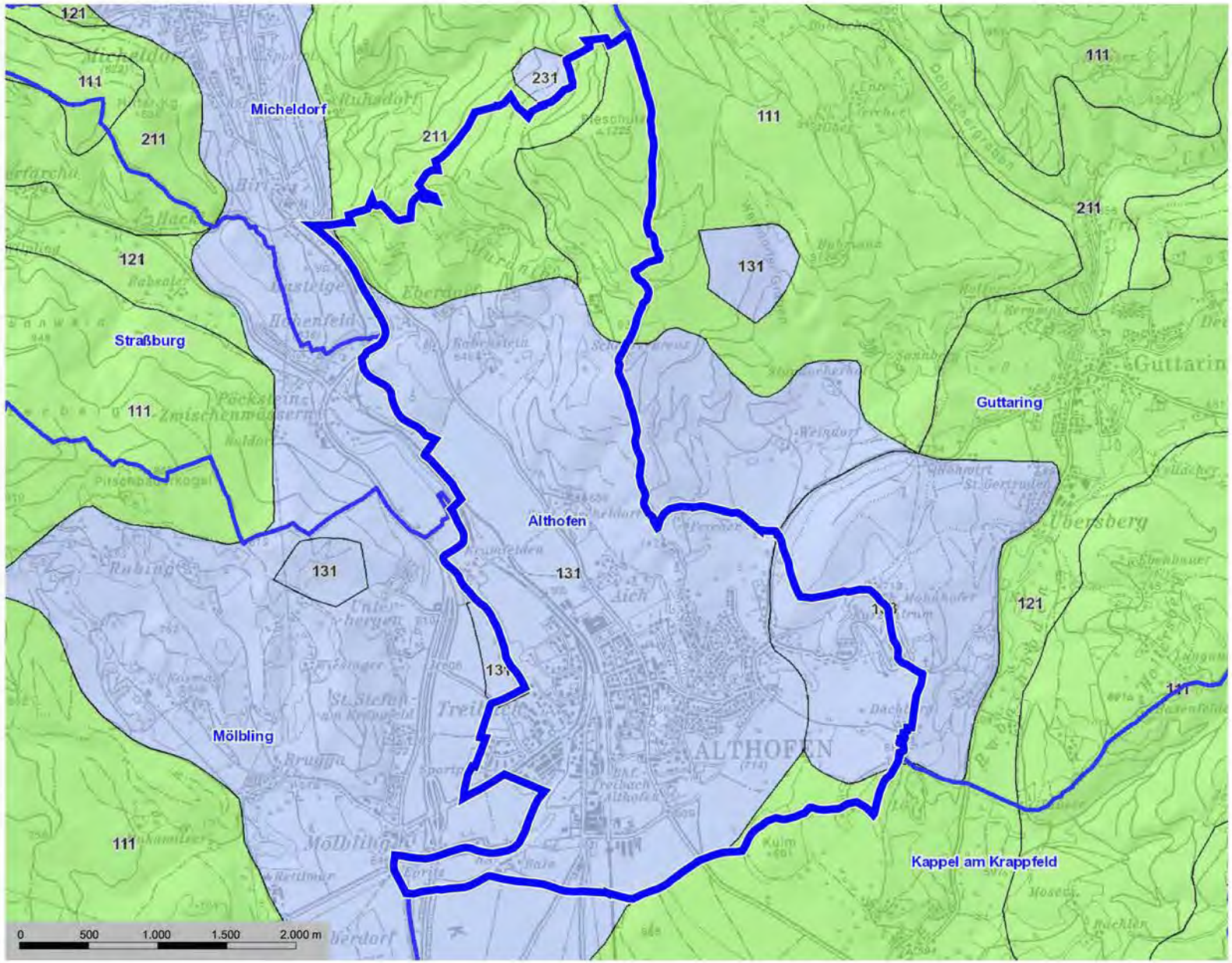
KAVALIREK Consulting ZT e.U.
Raumordnung und Umweltplanung
Bearbeitung: Kavalirek, Kubec
9020, Bahnhofstraße 38c/9/1
Tel.: 0463/31592, 0664/2033512
E-Mail: zt.kavalirek@aon.at

Datum: 25.10.2023
Quelle: Land Kärnten - KAGIS

PLAN 10: WALDENTWICKLUNGSPLAN

M 1:42.500 **Bestand**

LAND KÄRNTEN
KAGIS



Verwaltungsgrenzen
Gemeindegrenze

Wald
Leitfunktion
Schutzfunktion
Wohlfahrtsfunktion
Erholungsfunktion
Nutzfunktion

KAVALIREK Consulting ZT e.U.
Raumordnung und Umweltplanung
Bearbeitung: Kavalirek, Kubec
9020, Bahnhofstraße 36c/9/1
Tel.: 0463/31592, 0664/2033512
E-Mail: zt.kavalirek@aon.at

Datum: 25.10.2023
Quelle: Land Kärnten - KAGIS

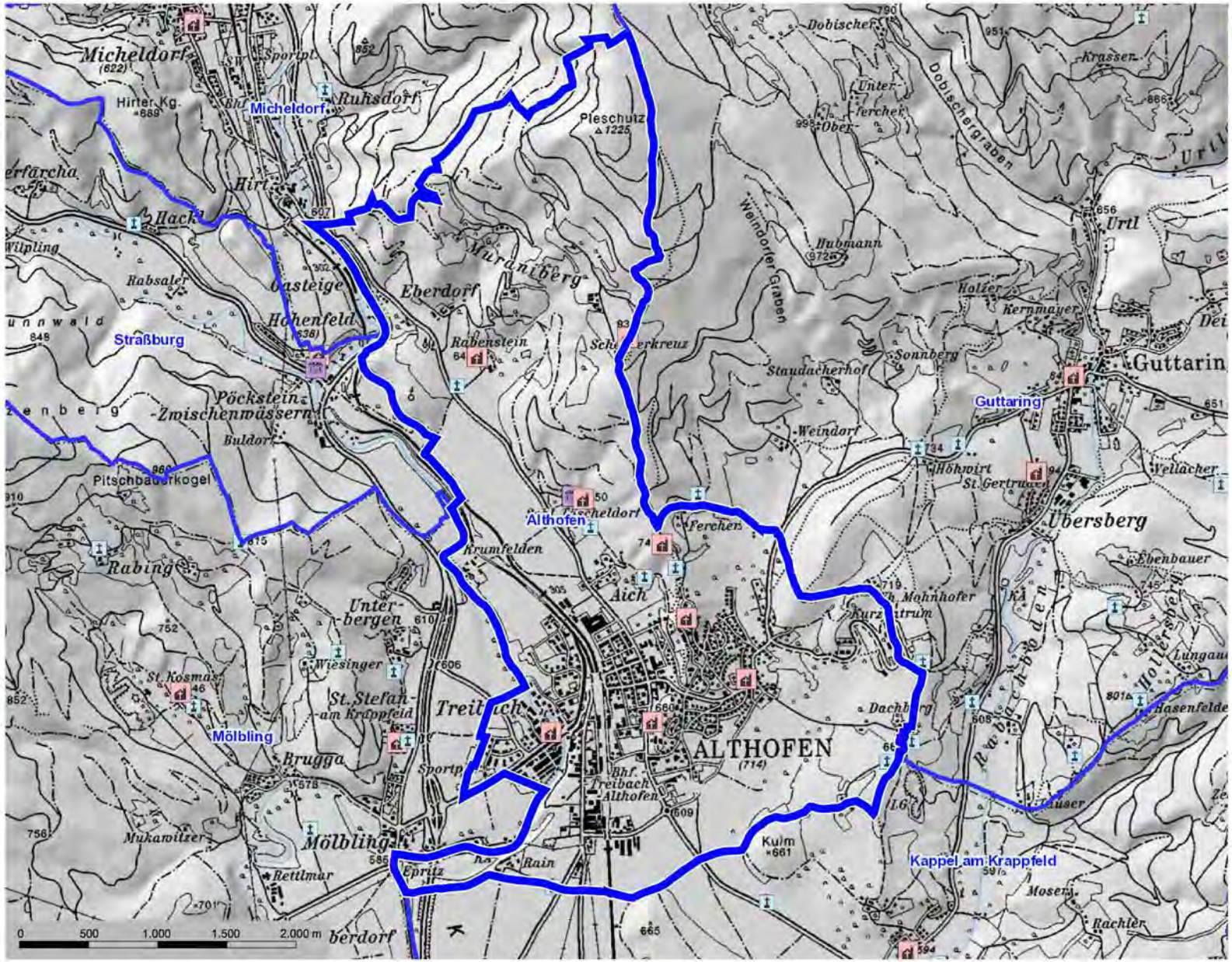
KAGIS Standard Ausgabe. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit der angebotenen Informationen übernommen.

Amt der Kärntner Landesregierung
web: http://www.kagis.ktn.gv.at
email: kagis@ktn.gv.at

ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT
STADTGEMEINDE ALTHOFEN

PLAN 11: KULTURGÜTER
M 1:42.500 **Bestand**

LAND KÄRNTEN
KAGIS



Verwaltungsgrenzen
Gemeindegrenze

Kultur und Freizeit
Kulturgüter
- Ausgrabungsstätten
- Anwesen
- Burgen, Festungen, Wehrbauten
- Marterl
- Museum
- Sakrale Bauten
- Schlösser

KAVALIREK Consulting ZT e.U.
Raumordnung und Umweltplanung
Bearbeitung: Kavalirek, Kubec
9020, Bahnhofstraße 38c/9/1
Tel.: 0463/31592, 0664/2033512
E-Mail: zt.kavalirek@aon.at

Datum: 25.10.2023
Quelle: Land Kärnten - KAGIS

KAGIS Standard Ausgabe. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit der angebotenen Informationen übernommen.

Amt der Kärntner Landesregierung
web: http://www.kagis.ktn.gv.at
email: kagis@ktn.gv.at

ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT
STADTGEMEINDE ALTHOFEN

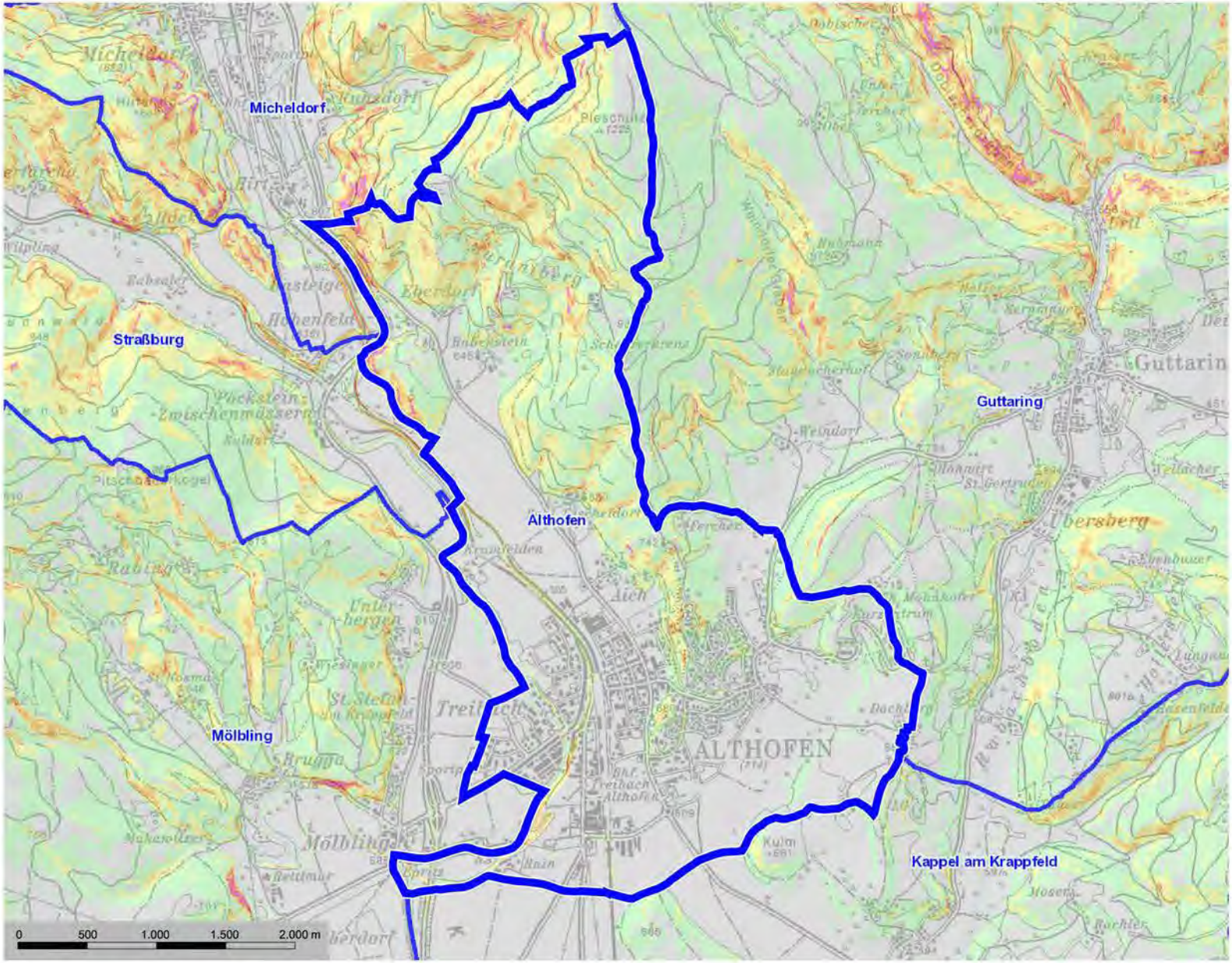
PLAN 12: NEIGUNGSKARTE
M 1:42.500 **Bestand**

9020, Bahnhofstraße 38c/9/1
Tel.: 0463/31592, 0664/2033512
E-Mail: zt.kavalirek@aon.at

Datum: 25.10.2023
Quelle: Land Kärnten - KAGIS

KAVALIREK Consulting ZT e.U.
Raumordnung und Umweltplanung
Bearbeitung: Kavalirek, Kubec

LAND KÄRNTEN
KAGIS



Verwaltungsgrenzen
Gemeindegrenze

Geländehöhe
Neigungskarte
- 0 - 20 %
- 20 - 40 %
- 40 - 60 %
- 60 - 80 %
- 80 - 100 %
- > 100 %

KAGIS Standard Ausgabe. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit der angebotenen Informationen übernommen.

Amt der Kärntner Landesregierung
web: http://www.kagis.ktn.gv.at
email: kagis@ktn.gv.at

ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT
STADTGEMEINDE ALTHOFEN

PLAN 13: ABWASSERENTSORGUNG

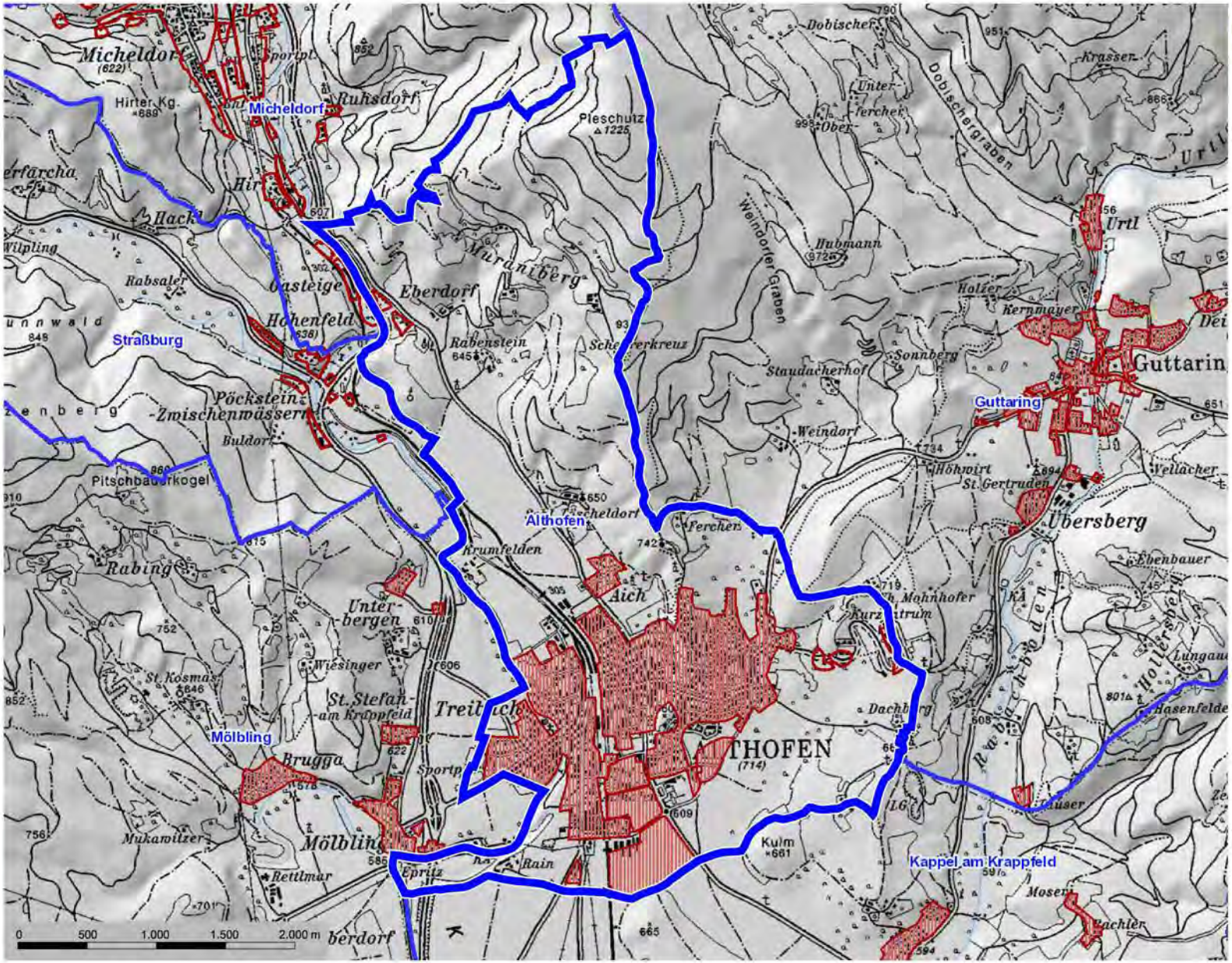
M 1:42.500 **Bestand**

KAVALIREK Consulting ZT e.U.
Raumordnung und Umweltplanung
Bearbeitung: Kavalirek, Kubec

9020, Bahnhofstraße 38c/9/1
Tel.: 0463/31592, 0664/2033512
E-Mail: zt.kavalirek@aon.at

Datum: 21.06.2016
Quelle: Land Kärnten - KAGIS

LAND KÄRNTEN
KAGIS



Verwaltungsgrenzen
Gemeindegrenze
Wasserbuch
Entsorgungsgebiet
Entsorgungsgebiet
Entsorgungsgebiet ohne WIS_Abgleich

KAGIS Standard Ausgabe. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit der angebotenen Informationen übernommen.

Amt der Kärntner Landesregierung
web: http://www.kagis.ktn.gv.at
email: kagis@ktn.gv.at

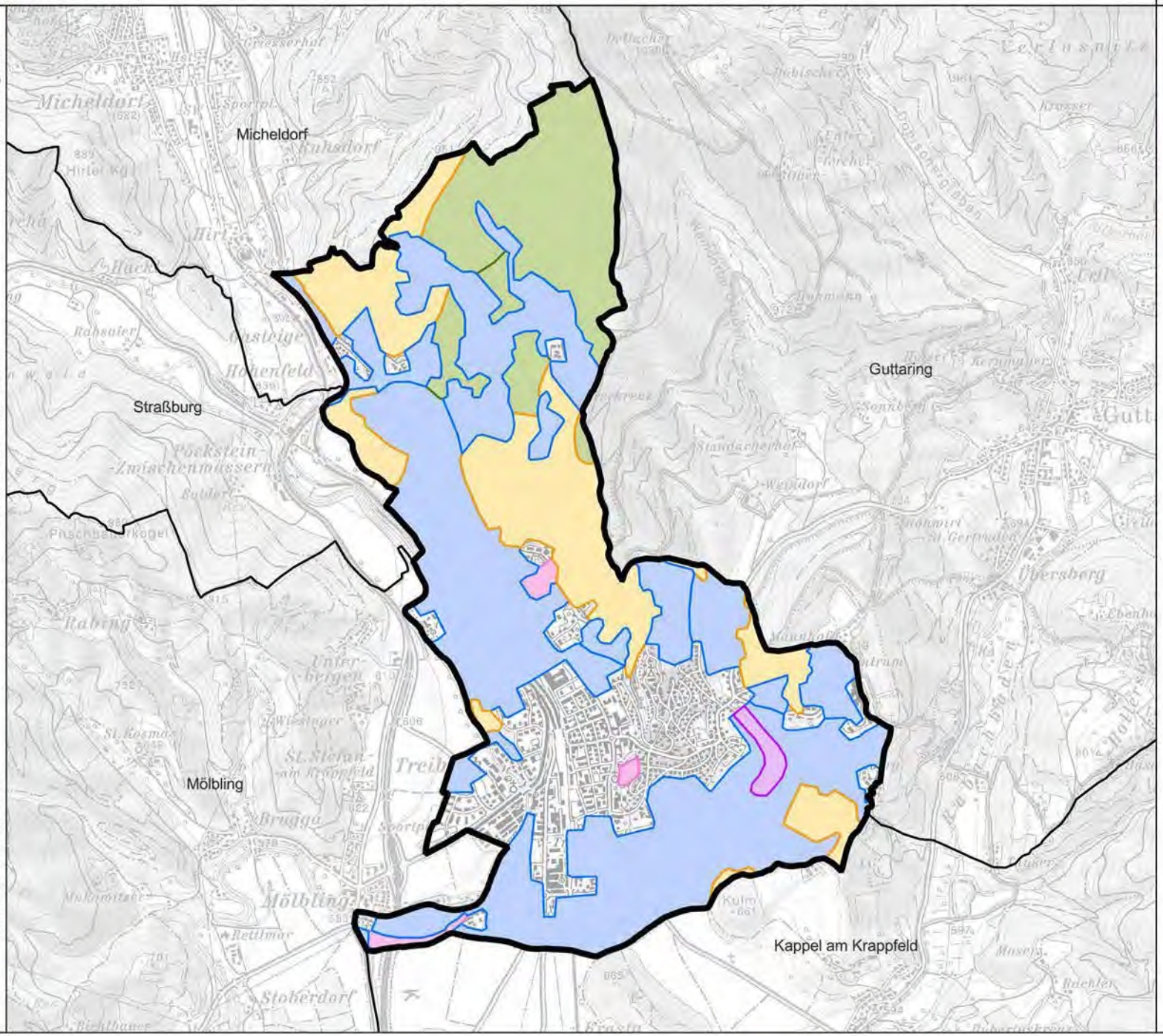
ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT
STADTGEMEINDE ALTHOFEN

PLAN 14: AKTUELLE VEGETATION

M 1:40.000 **Bestand**

KAVALIREK Consulting ZT e.U.
Raumordnung und Umweltplanung
Bearbeitung: Kavalirek, Kubec
9020, Bahnhofstraße 38c/9/1
Tel.: 0463/31592, 0664/2033512
E-Mail: zt.kavalirek@aon.at

Datum: 25.10.2023
Quelle: Land Kärnten - KAGIS



LEGENDE

Aktuelle Vegetation

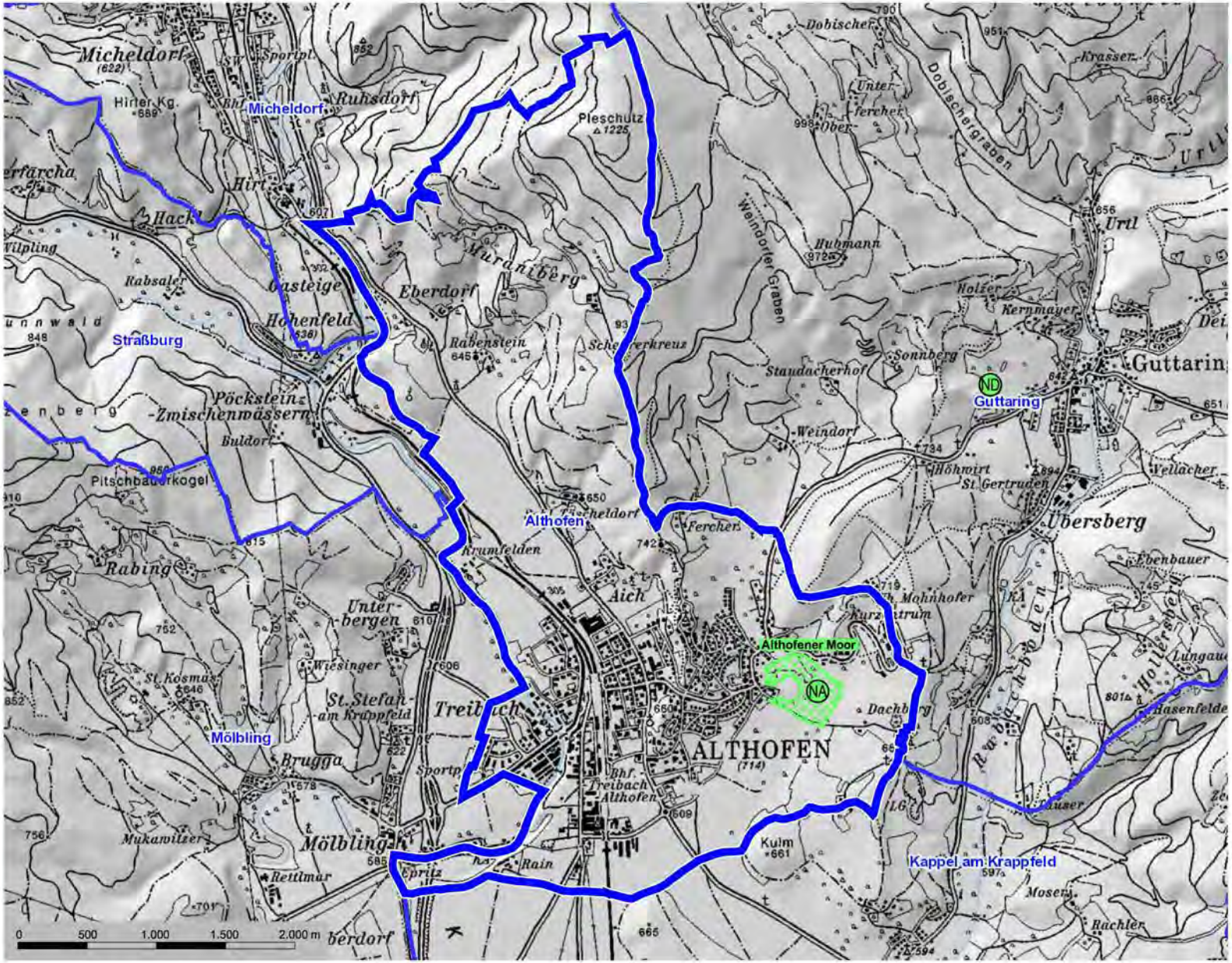
- Acker-Grünlandkomplexe
- Feuchtgebiete
- Feuchtgebietswälder
- Fichtenwald
- Kiefernwald

0 500 1 000 1 500 2 000 m

ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT
STADTGEMEINDE ALTHOFEN

PLAN 15: SCHUTZGEBIETE
M 1:42.500 **Bestand**

LAND KÄRNTEN
KAGIS



Schutzgebiete

- NA — Natura 2000 Gebiet
- ND — Naturdenkmal

KAVALIREK Consulting ZT e.U.
Raumordnung und Umweltplanung
Bearbeitung: Kavalirek, Kubec
9020, Bahnhofstraße 38c/9/1
Tel.: 0463/31592, 0664/2033512
E-Mail: zt.kavalirek@aon.at

Datum: 25.10.2023
Quelle: Land Kärnten - KAGIS

KAGIS Standard Ausgabe. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit der angebotenen Informationen übernommen.

Amt der Kärntner Landesregierung
web: http://www.kagis.ktn.gv.at
email: kagis@ktn.gv.at

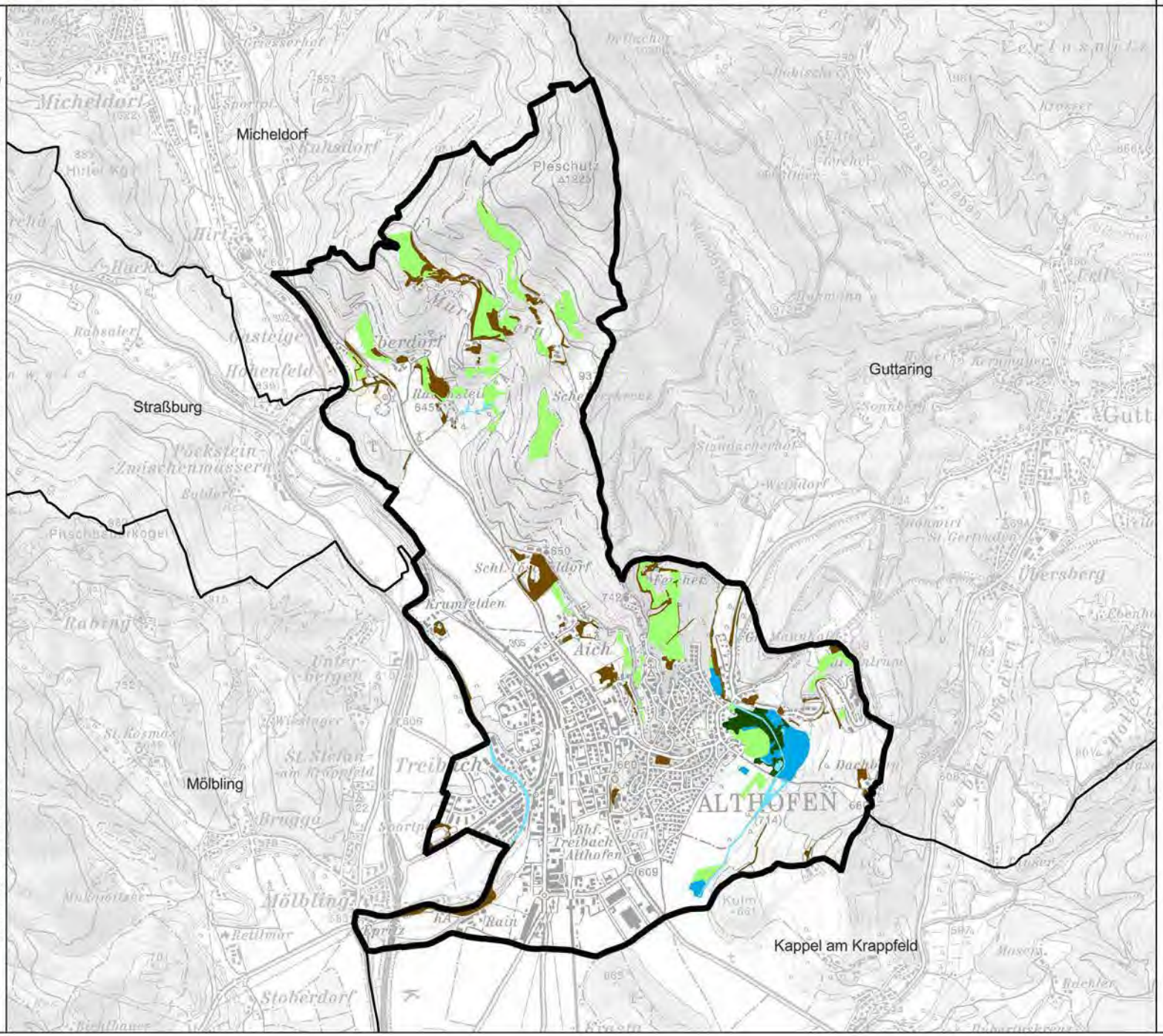
ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT
STADTGEMEINDE ALTHOFEN

PLAN 16: BIOTOPE

M 1:40.000 **Bestand**

KAVALIREK Consulting ZT e.U.
Raumordnung und Umweltplanung
Bearbeitung: Kavalirek, Kubec
9020, Bahnhofstraße 38c/9/1
Tel.: 0463/31592, 0664/2033512
E-Mail: zt.kavalirek@aon.at

Datum: 25.10.2023
Quelle: Land Kärnten - KAGIS



LEGENDE

Biotope lt. Biotopkartierung Kärnten

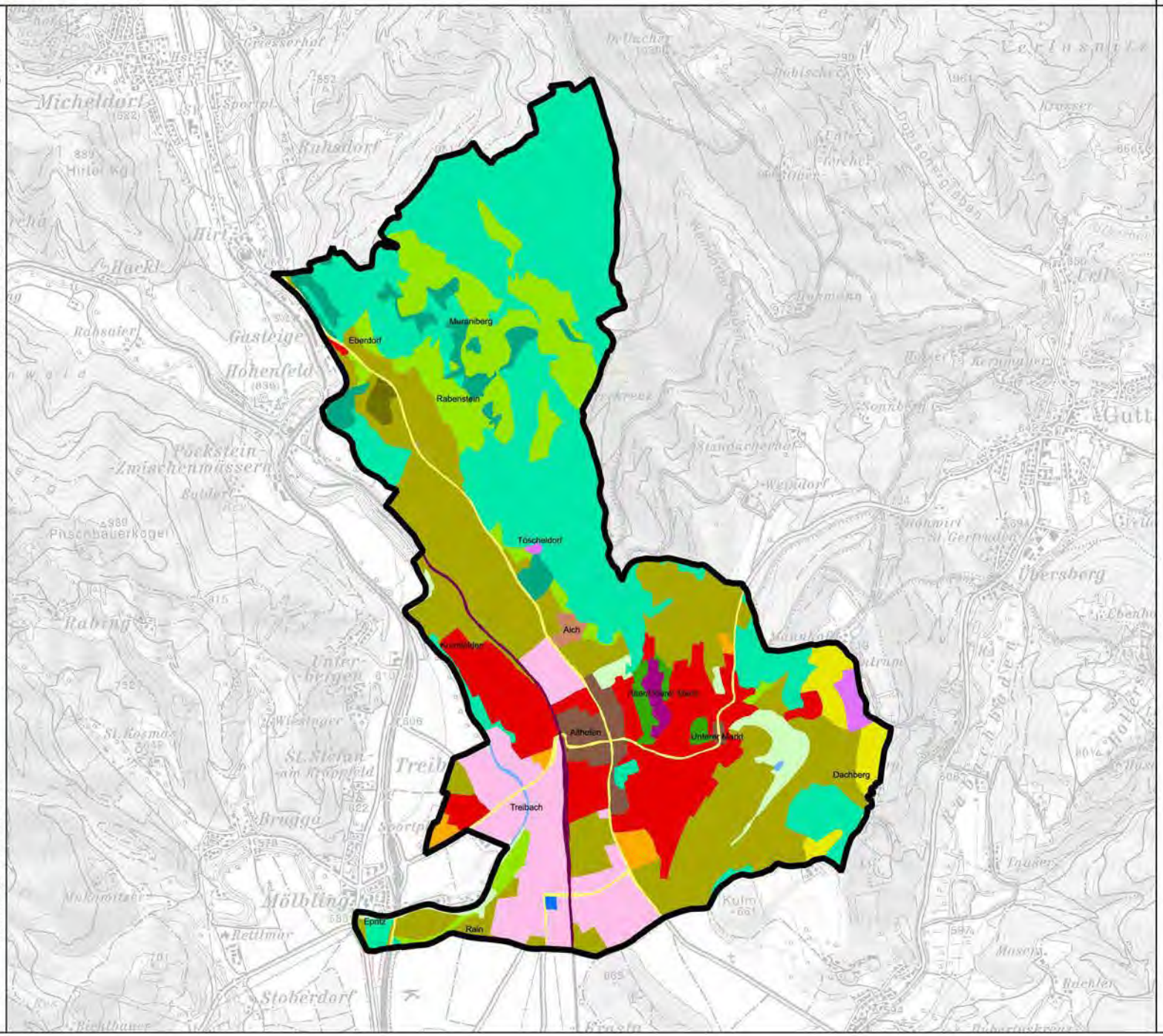
- Binnengewässer, Gewässervegetation
- Moore, Sümpfe und Quellfluren
- Grünland, Grünlandbrachen und Trockenrasen
- Hochstauden- und Hochgrasfluren, Schlagfluren und Waldsäume
- Gehölze des Offenlandes und Gebüsche
- Wälder, Forste, Vorwälder
- Geomorphologisch geprägte Biotoptypen

0 500 1 000 1 500 2 000 m

ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT
STADTGEMEINDE ALTHOFEN

PLAN 17: LANDSCHAFTSRÄUMLICHE GLIEDERUNG (LRG) lt. KAGIS

M 1:40.000



LEGENDE

Landschaftsräumliche Gliederung

- Historischer Stadtteil
- Zentrale Einrichtungen
- Wohngebiet
- Dorf ohne zentrale Einrichtungen
- Gewerbe / Industrie / EKZ
- Freizeit / Sport / Erholung
- Kuranstalt / Bedeutende bauliche Anlagen
- Friedhof / Grüngürtel
- Umspannwerk
- Abbauflächen
- Ackerwirtschaft
- Acker-Grünlandwirtschaft
- Grünlandwirtschaft
- Gewässer
- Halbnatürliche und stark anthropogene Wälder
- Natürliche und naturnahe Wälder
- Sonderstandorte Natur
- Landesstraße B/L
- Hauptbahn

0 500 1 000 1 500 2 000 m

KAVALIREK Consulting ZT e.U.
Raumordnung und Umweltplanung
Bearbeitung: Kavalirek, Kubec
9020, Bahnhofstraße 38c/9/1
Tel.: 0463/31592, 0664/2033512
E-Mail: zt.kavalirek@aon.at

Datum: 25.10.2023
Quelle: Land Kärnten - KAGIS / Eigenergänzungen

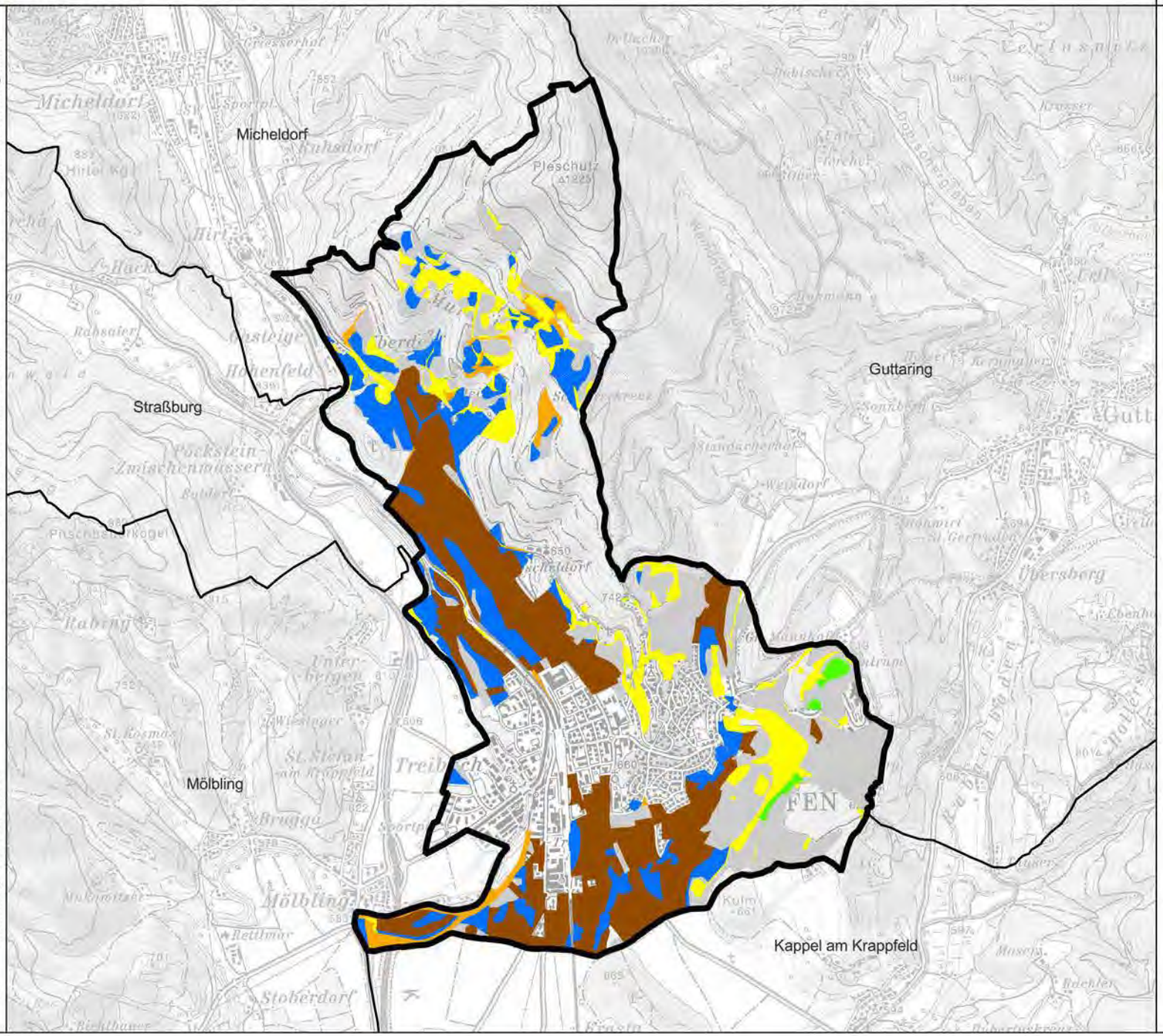
ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT
STADTGEMEINDE ALTHOFEN

PLAN 18: BÖDEN MIT BESONDERER BEDEUTUNG

M 1:40.000 **Bestand**

KAVALIREK Consulting ZT e.U.
Raumordnung und Umweltplanung
Bearbeitung: Kavalirek, Kubec
9020, Bahnhofstraße 38c/9/1
Tel.: 0463/31592, 0664/2033512
E-Mail: zt.kavalirek@aon.at

Datum: 25.10.2023
Quelle: Land Kärnten - KAGIS



LEGENDE

Böden mit besonderer Bedeutung

- ... wegen Standortfunktion
- ... wegen Produktionsfunktion
- ... wegen Reglerfunktion
- ... wegen Regler und Standortfunktion
- ... wegen Regler- und Produktionsfunktion
- ohne besondere Bedeutung

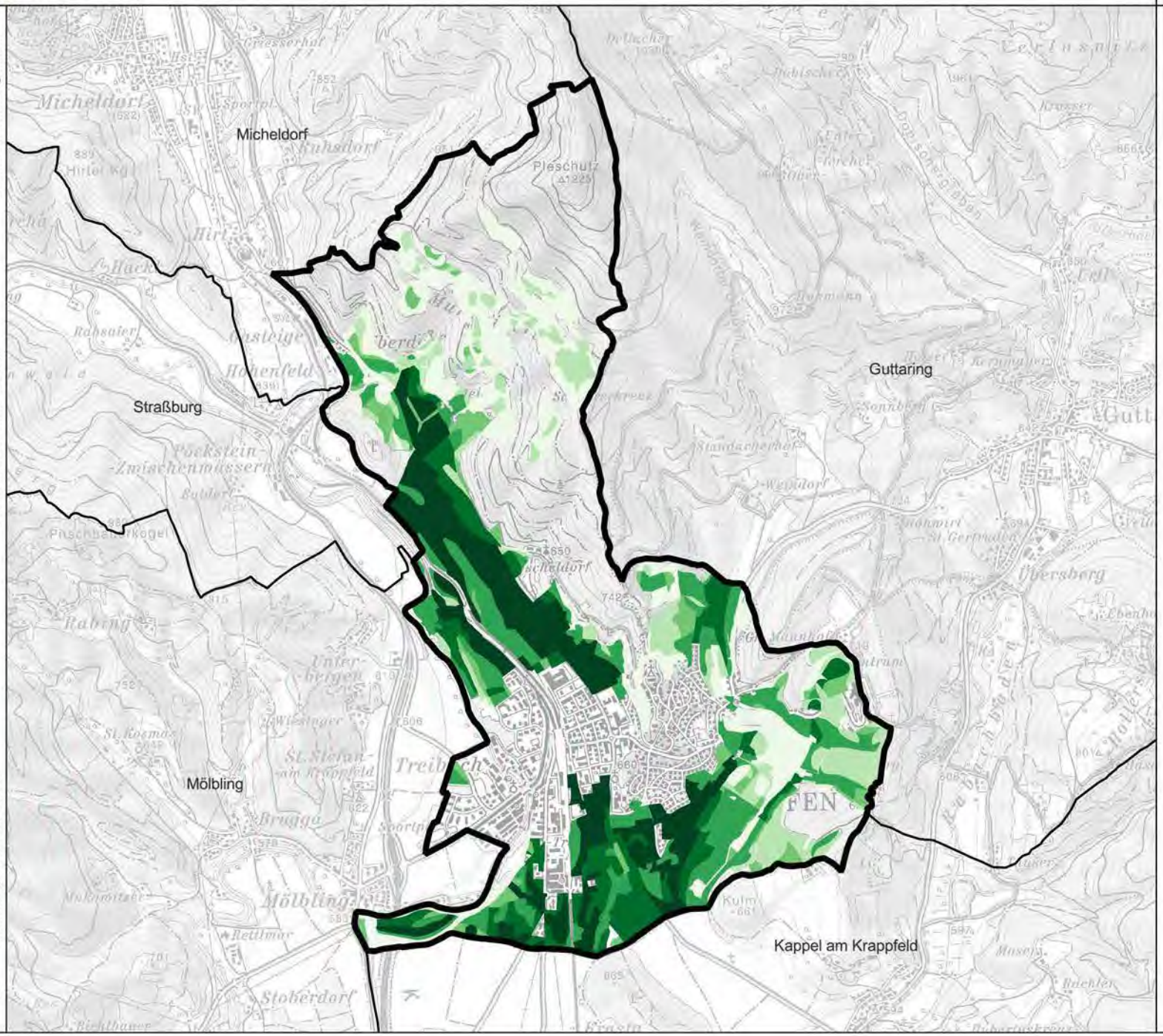
0 500 1 000 1 500 2 000 m

ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT
STADTGEMEINDE ALTHOFEN

PLAN 19: BÖDEN MIT PRODUKTIONSFUNKTION
M 1:40.000 **Bestand**

KAVALIREK Consulting ZT e.U.
Raumordnung und Umweltplanung
Bearbeitung: Kavalirek, Kubec
9020, Bahnhofstraße 38c/9/1
Tel.: 0463/31592, 0664/2033512
E-Mail: zt.kavalirek@aon.at

Datum: 25.10.2023
Quelle: Land Kärnten - KAGIS



LEGENDE

Böden mit Produktionsfunktion
[Grad der Funktionserfüllung]

- 1 - sehr gering
- 2 - gering
- 3 - mittel
- 4 - hoch
- 5a - sehr bedeutend
- 5b - sehr bedeutend (10% beste Böden)

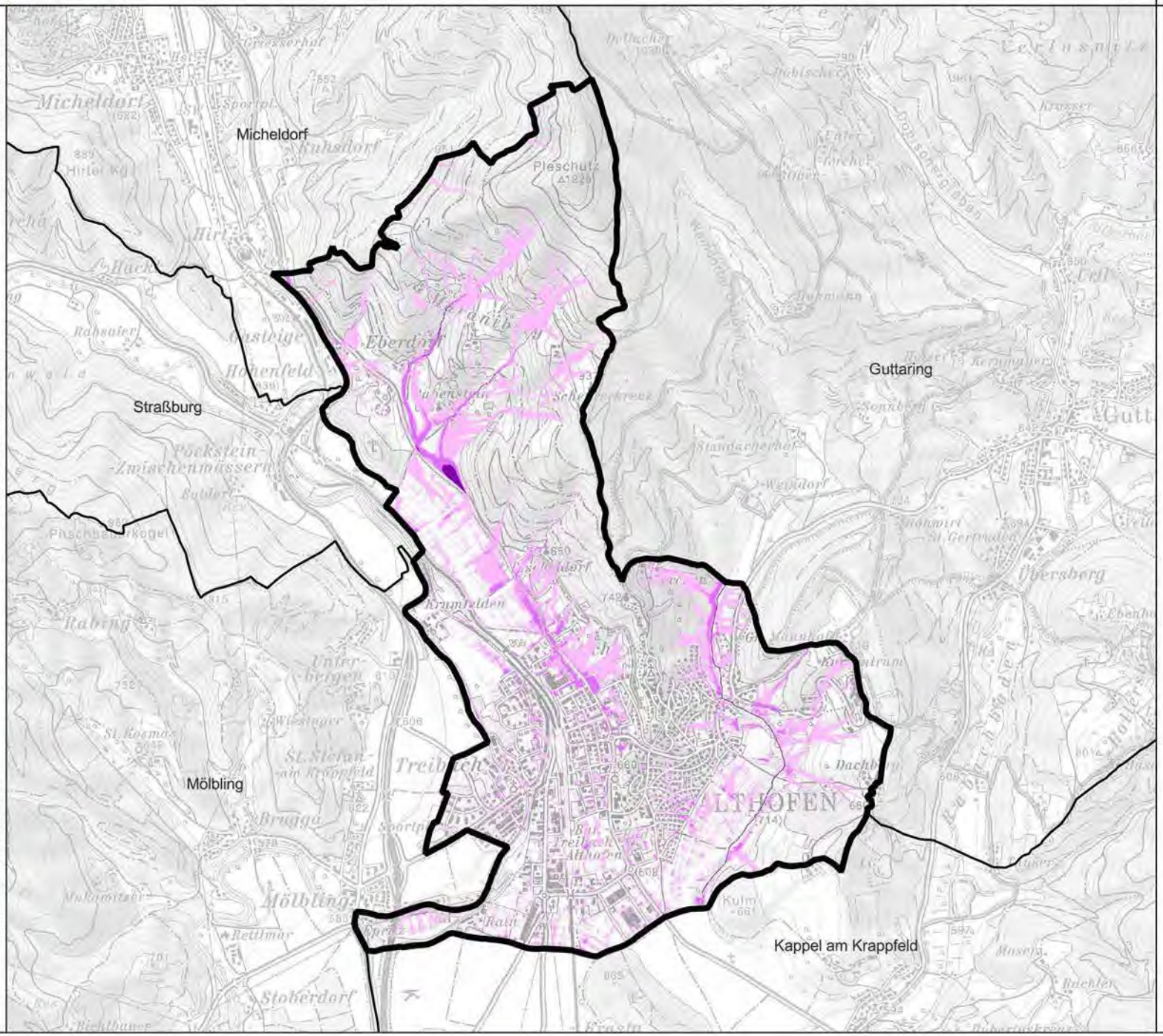
0 500 1 000 1 500 2 000 m

ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT
STADTGEMEINDE ALTHOFEN

PLAN 20a: OBERFLÄCHENABFLUSS
M 1:40.000 **GEFÄHRDUNGSKATEGORIEN**

KAVALIREK Consulting ZT e.U.
Raumordnung und Umweltplanung
Bearbeitung: Kavalirek, Kubec
9020, Bahnhofstraße 38c/9/1
Tel.: 0463/31592, 0664/2033512
E-Mail: zt.kavalirek@aon.at

Datum: 25.10.2023
Quelle: Land Kärnten - KAGIS



LEGENDE

Oberflächenabfluss
Gefährdungskategorien

- mäßig
- hoch
- sehr hoch

0 500 1 000 1 500 2 000 m

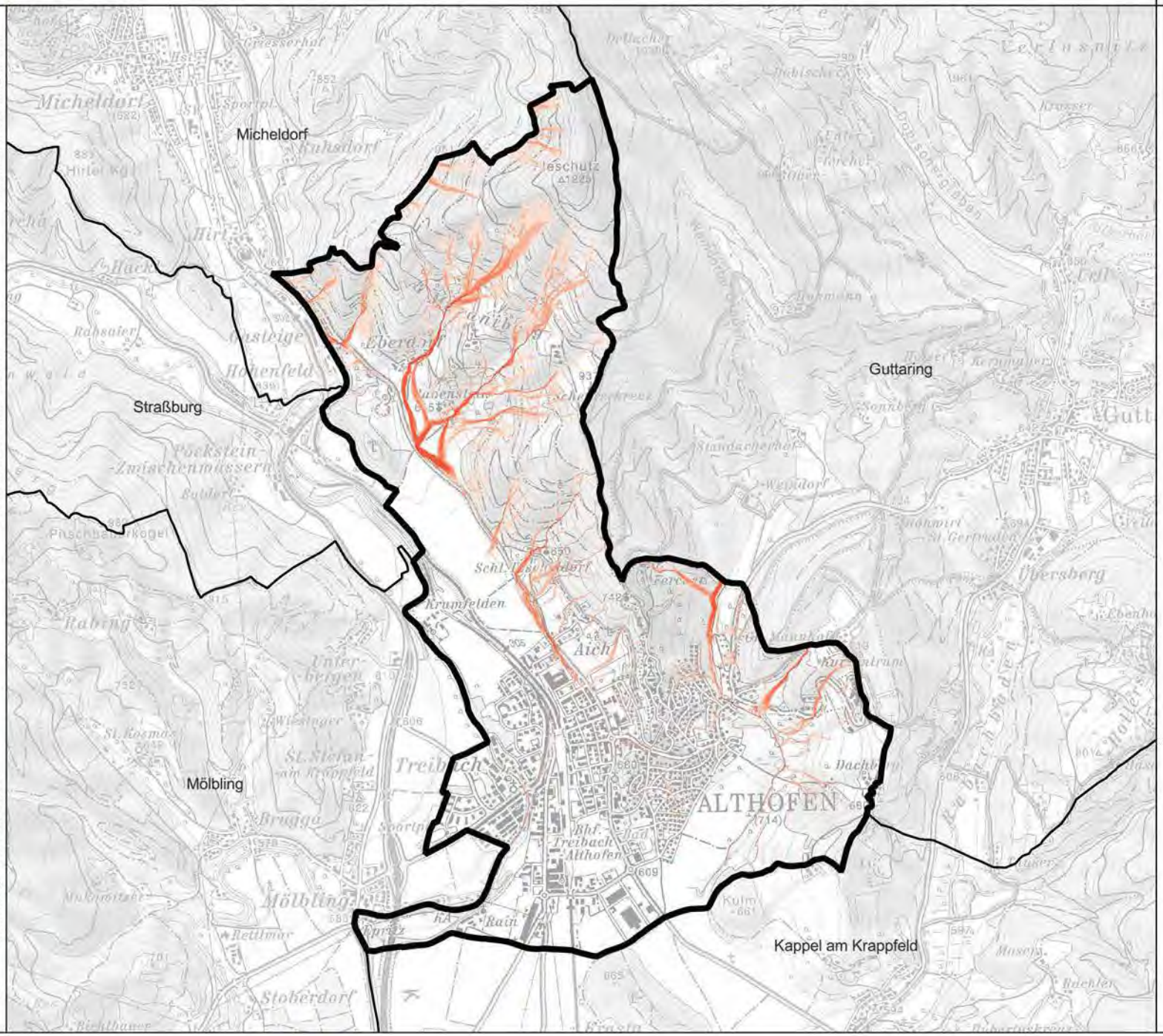
ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT
STADTGEMEINDE ALTHOFEN

PLAN 20b: OBERFLÄCHENABFLUSS
M 1:40.000 **MAX. GESCHWINDIGKEIT**

9020, Bahnhofstraße 38c/9/1
Tel.: 0463/31592, 0664/2033512
E-Mail: zt.kavalirek@aon.at

Datum: 25.10.2023
Quelle: Land Kärnten - KAGIS

KAVALIREK Consulting ZT e.U.
Raumordnung und Umweltplanung
Bearbeitung: Kavalirek, Kubec



LEGENDE

Oberflächenabfluss
max. Geschwindigkeit [m/s]

- ≤0,2
- >0,2 - 0,3
- >0,3 - 0,5
- >0,5 - 1,0
- >1,0 - 2,0
- >2,0 - 3,0
- >3,0 - 4,0
- >4,0 - 6,0

0 500 1 000 1 500 2 000 m

ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT
STADTGEMEINDE ALTHOFEN

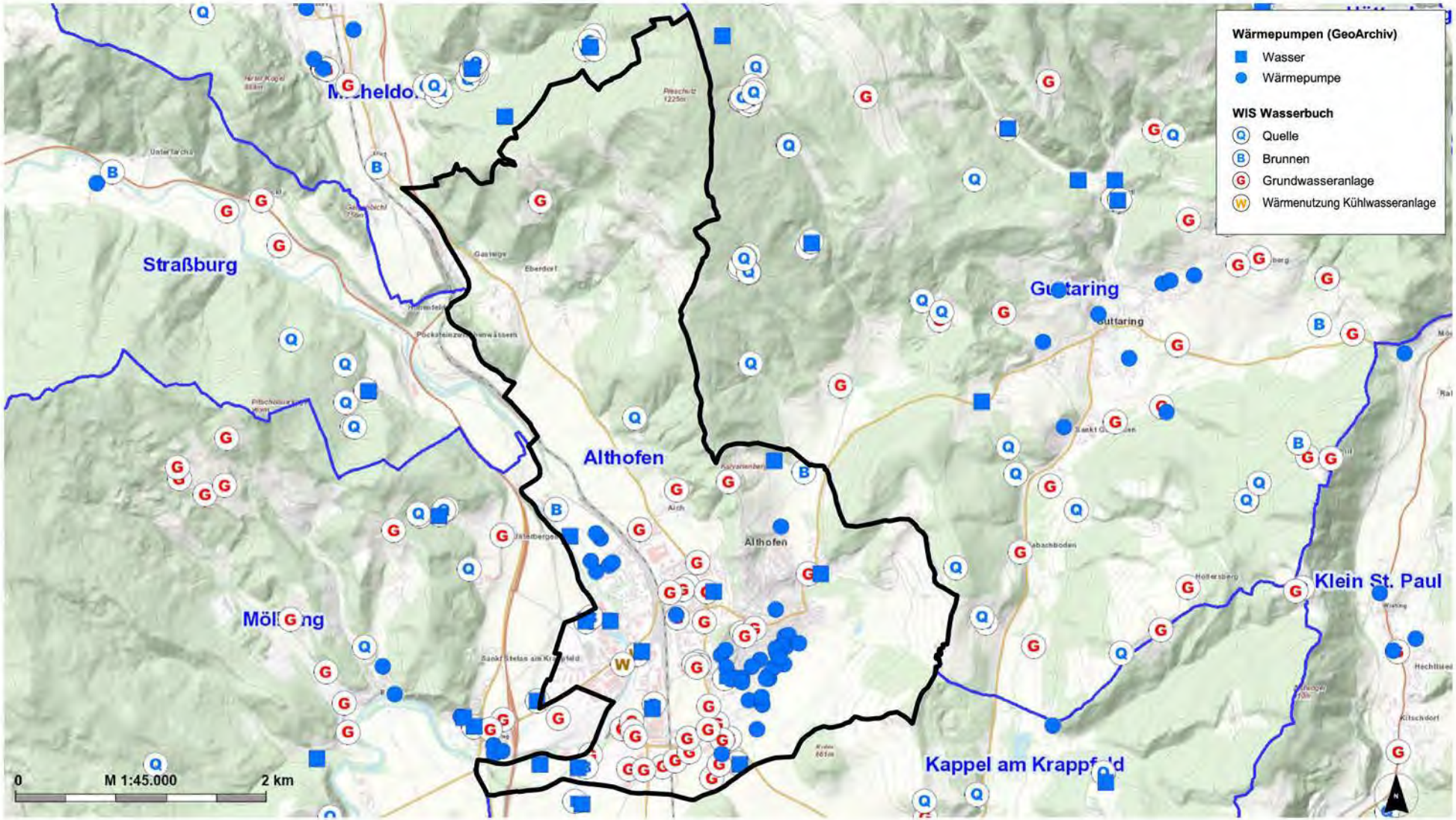
PLAN 21: WÄRMEPUMPEN
M 1:45.000 **Bestand**

9020, Bahnhofstraße 38c/9/1
Tel.: 0463/31592, 0664/2033512
E-Mail: zt.kavalirek@aon.at

Datum: 25.10.2023
Quelle: Land Kärnten - KAGIS

KAVALIREK Consulting ZT e.U.
Raumordnung und Umweltplanung
Bearbeitung: Kavalirek, Kubec

LAND KÄRNTEN
KAGIS



© Land Kärnten - KAGIS, BEV
Keine Haftung für Verfügbarkeit, Vollständigkeit und Richtigkeit der Darstellung.

Amt der Kärntner Landesregierung
web: https://kagis.ktn.gv.at/
email: kagis@ktn.gv.at

ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT
STADTGEMEINDE ALTHOFEN

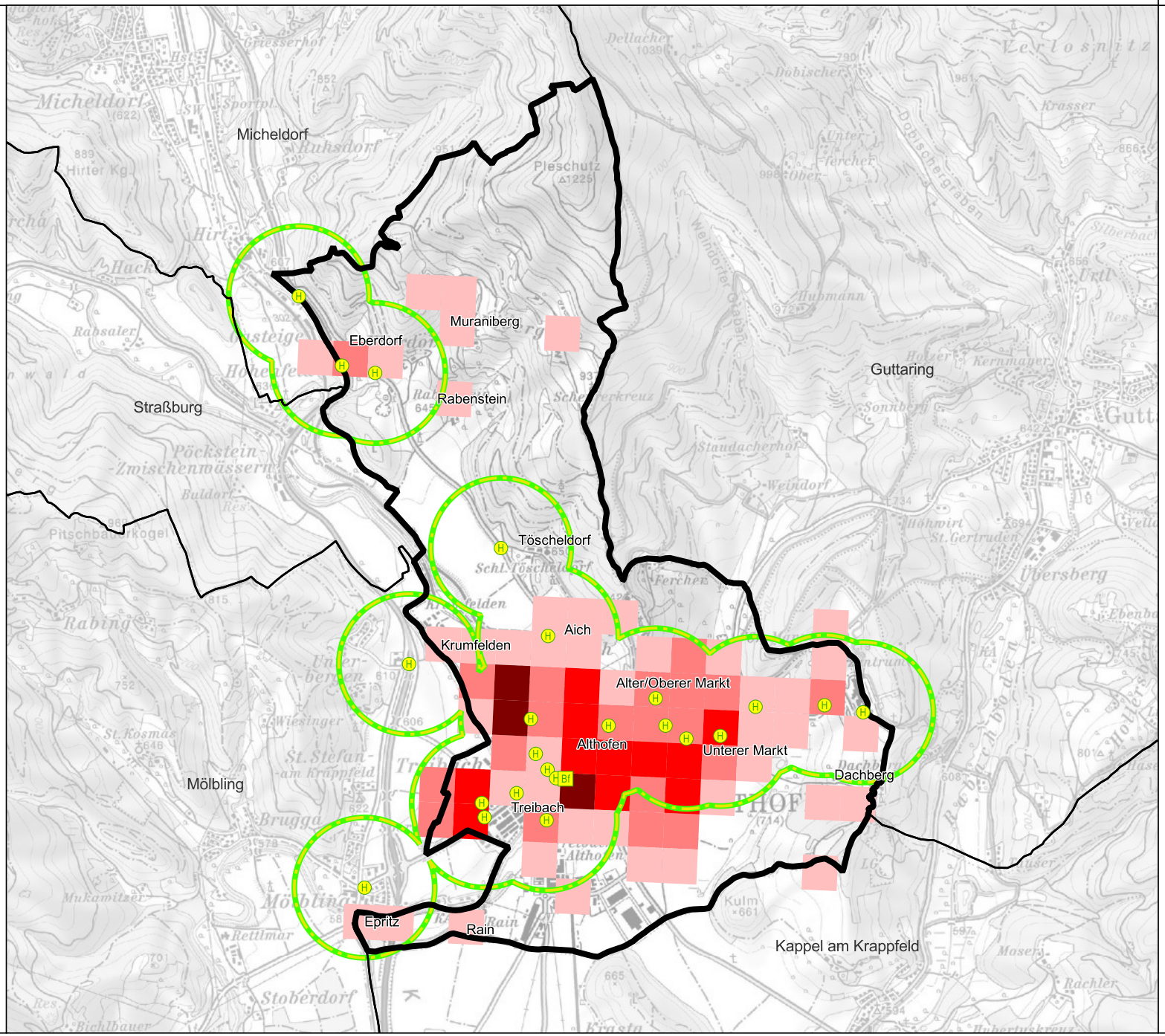
PLAN 22: BEVÖLKERUNG & HALTESTELLEN

M 1:40.000 **Bestand**

9020, Bahnhofstraße 38c/9/1
Tel.: 0463/31592, 0664/2033512
E-Mail: zt.kavalirek@aon.at

Datum: 25.10.2023
Quelle: Land Kärnten - KAGIS

KAVALIREK Consulting ZT e.U.
Raumordnung und Umweltplanung
Bearbeitung: Kavalirek, Kubec



LEGENDE

Öffentlicher Verkehr

- Bushaltestelle
- Bahnhof / Bahnhaltestelle
- Fußläufige Erreichbarkeit (500 m von Haltestellen)

Hauptwohnsitze am 01.01.2022 bei Rasterweite 250 m

- 1 - 36
- 37 - 121
- 122 - 221
- 222 - 310

0 500 1 000 1 500 2 000 m

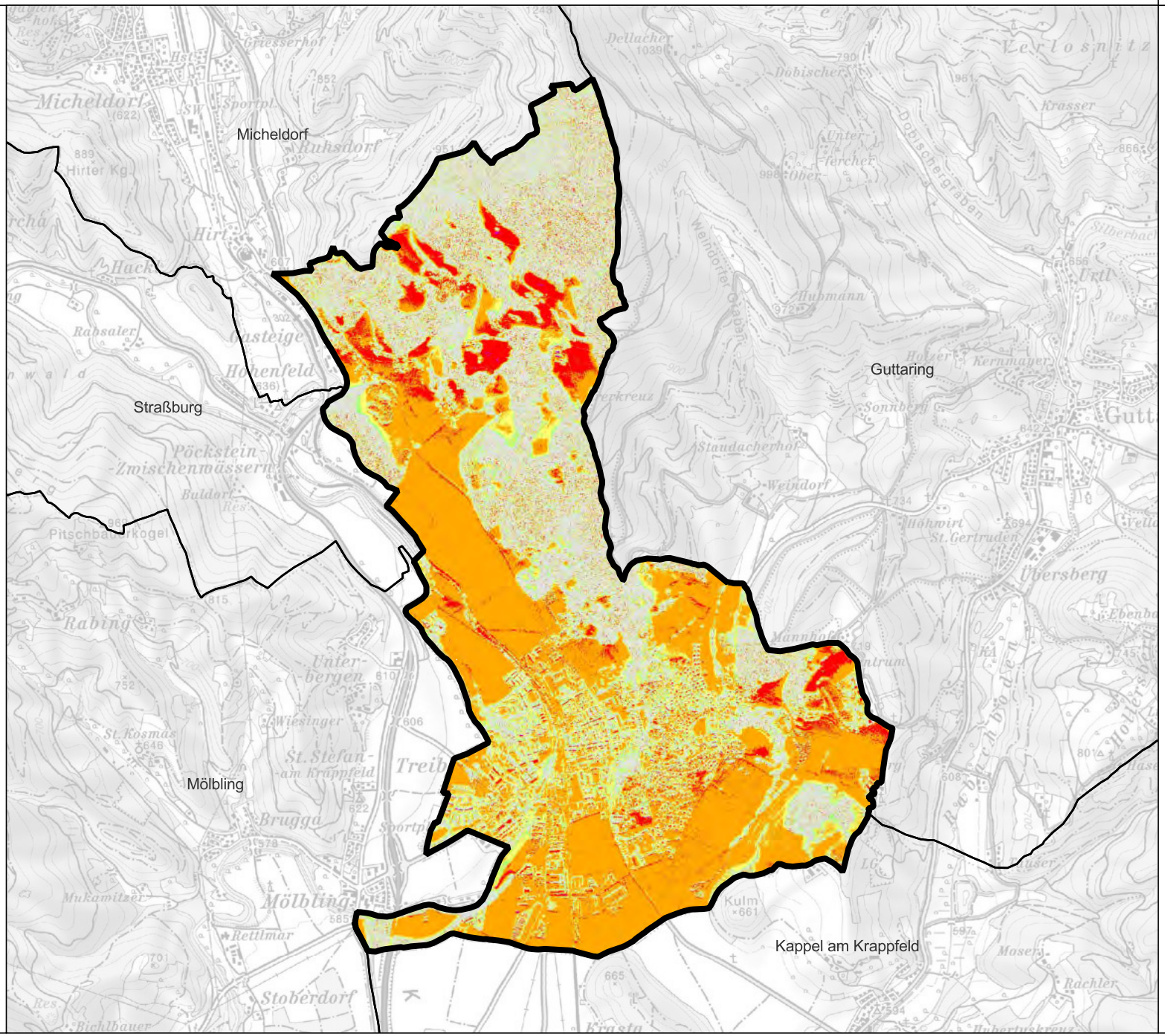
ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT
STADTGEMEINDE ALTHOFEN

Modul "Energieraumordnung"

PLAN 24: SOLARPOTENTIAL
M 1:40.000 **Bestand**

KAVALIREK Consulting ZT e.U.
Raumordnung und Umweltplanung
Bearbeitung: Kavalirek, Kubec
9020, Bahnhofstraße 38c/9/1
Tel.: 0463/31592, 0664/2033512
E-Mail: zt.kavalirek@aon.at

Datum: 25.10.2023
Quelle: Land Kärnten - KAGIS



LEGENDE

Solarpotential [kWh/m²/Jahr]

- <700
- 700-899
- 900-1099
- 1100-1299
- 1300-1499
- >1500

0 500 1 000 1 500 2 000 m

ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT
STADTGEMEINDE ALTHOFEN

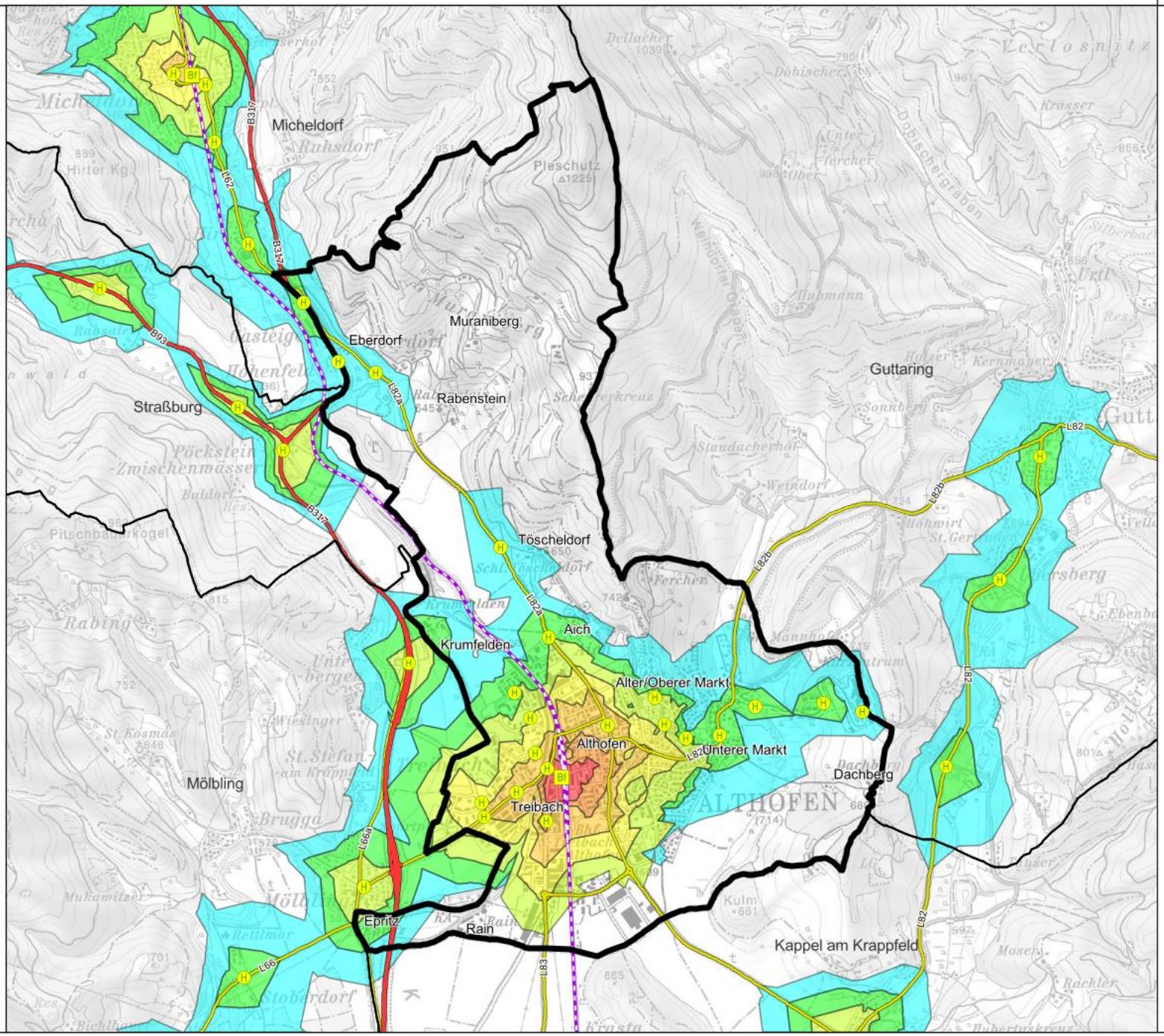
Modul "Energieraumordnung"

PLAN 25: ÖFFENTL. VERKEHR GÜTEKLASSEN
M 1:40.000 **Bestand**

9020, Bahnhofstraße 38c/9/1
Tel.: 0463/31592, 0664/2033512
E-Mail: zt.kavalirek@aon.at

Datum: 03.04.2024
Quelle: BMK - Abt. II/3 - Infrastrukturplanung

KAVALIREK Consulting ZT e.U.
Raumordnung und Umweltplanung
Bearbeitung: Kavalirek, Kubec



LEGENDE

ÖV-Güteklassen am 24.10.2023

- A
- B
- C
- D
- E
- F
- G

Haltestellen

- Bf Bahnhof / Bahnhaltestelle
- H Bushaltestelle

Hauptverkehrsachsen

- Landesstraße B
- Landesstraße L
- Normalspurbahn

0 500 1 000 1 500 2 000 m

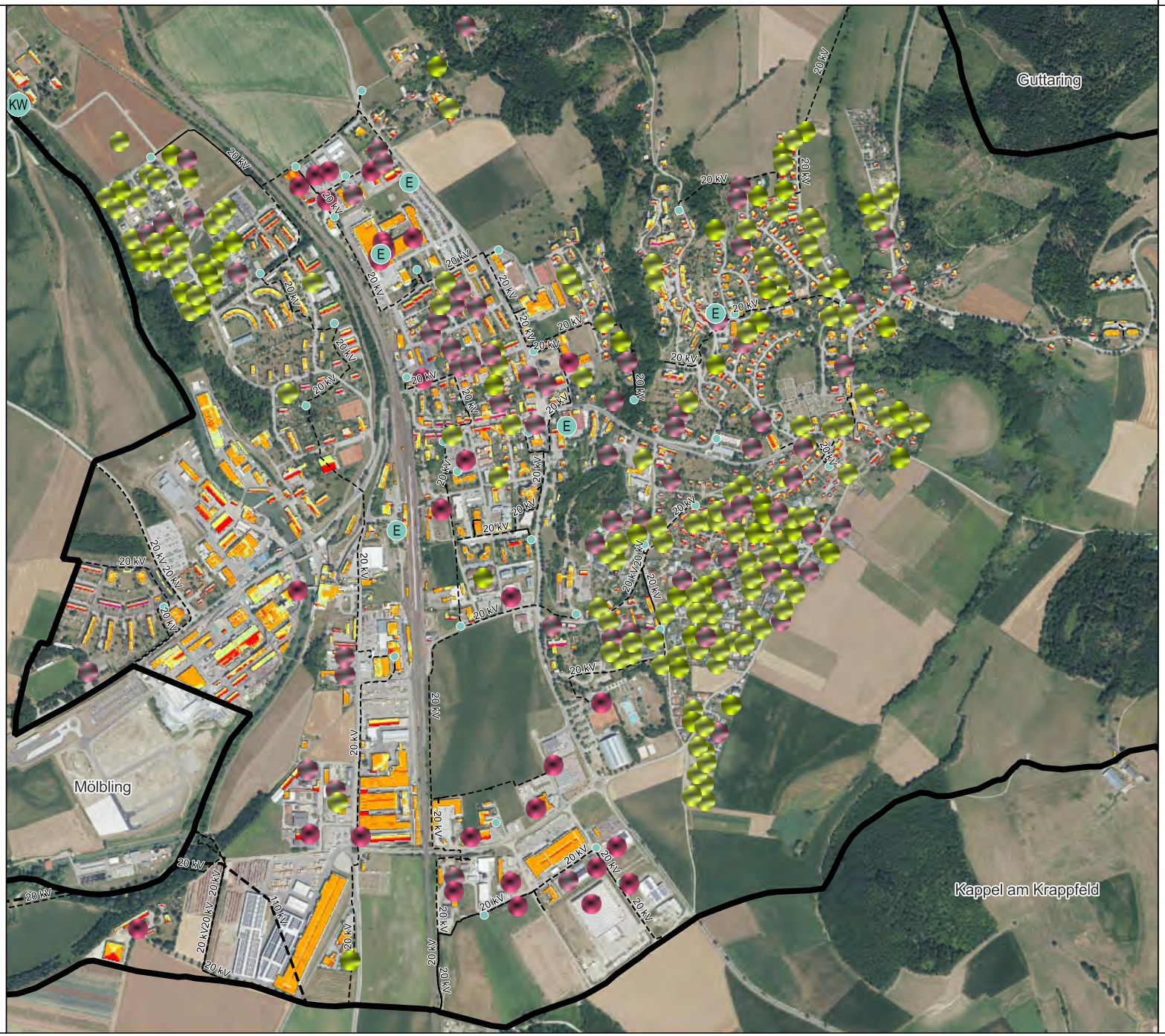
ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT
STADTGEMEINDE ALTHOFEN

Modul "Energieraumordnung"

PLAN 26: STROMVERSORGUNG
M 1:14.000 **Hauptort Althofen**

KAVALIREK Consulting ZT e.U.
Raumordnung und Umweltplanung
Bearbeitung: Kavalirek, Kubec
9020, Bahnhofstraße 38c/9/1
Tel.: 0463/31592, 0664/2033512
E-Mail: zt.kavalirek@aon.at

Datum: 26.06.2025
Quelle: Land Kärnten - KAGIS



LEGENDE

PV-Anlage
- ≤ 5 kWp
- 5 - 10 kWp
- 10 - 50 kWp
- > 50 kWp

Solarpotential Gebäude [kWh/m²/Jahr]
- <700
- 700-899
- 900-1099
- 1100-1299
- 1300-1499
- >1500

Sonstiges
- KW Kraftwerk
- E E-Tankstelle
- Trafostation

Stromleitung
- ----- 20 kV
- — — 110 kV

0 100 200 300 400 500 m

ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT
STADTGEMEINDE ALTHOFEN

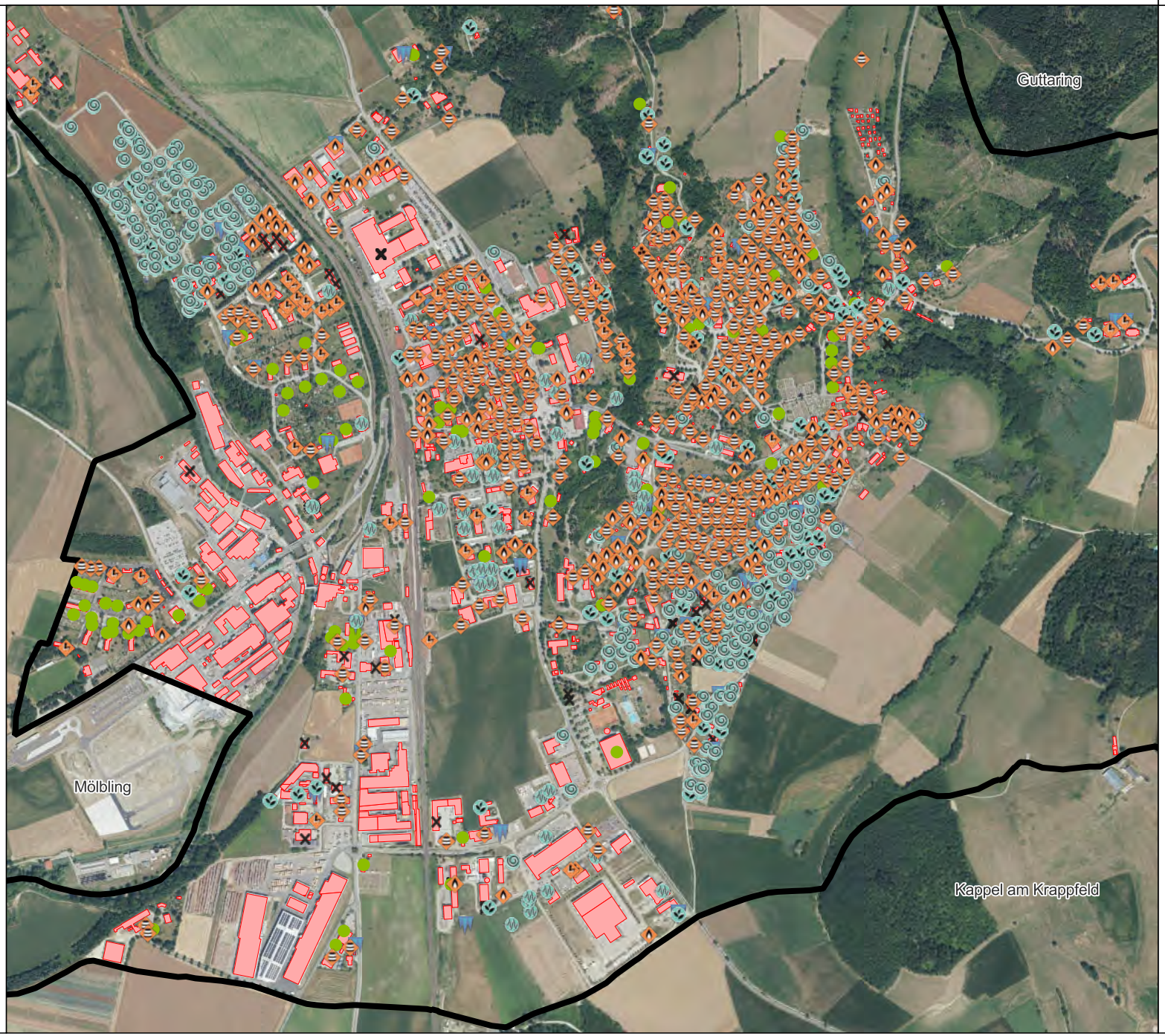
Modul "Energieraumordnung"

PLAN 27: HEIZSYSTEME BESTAND

M 1:14.000 **Hauptort Althofen**

KAVALIREK Consulting ZT e.U.
Raumordnung und Umweltplanung
Bearbeitung: Kavalirek, Kubec
9020, Bahnhofstraße 38c/9/1
Tel.: 0463/31592, 0664/2033512
E-Mail: zt.kavalirek@aon.at

Datum: 26.06.2025
Quelle: Land Kärnten - KAGIS



LEGENDE

Heizsystem

- Biomasseheizung
- Nah-/Fernwärme
- Wärmepumpe
- Gasheizung
- Kohleheizung
- Ölheizung
- Strom (direkt)
- Nicht Beheizt
- Brennart unbekannt
- Gänzlich unbekannt

0 100 200 300 400 500 m

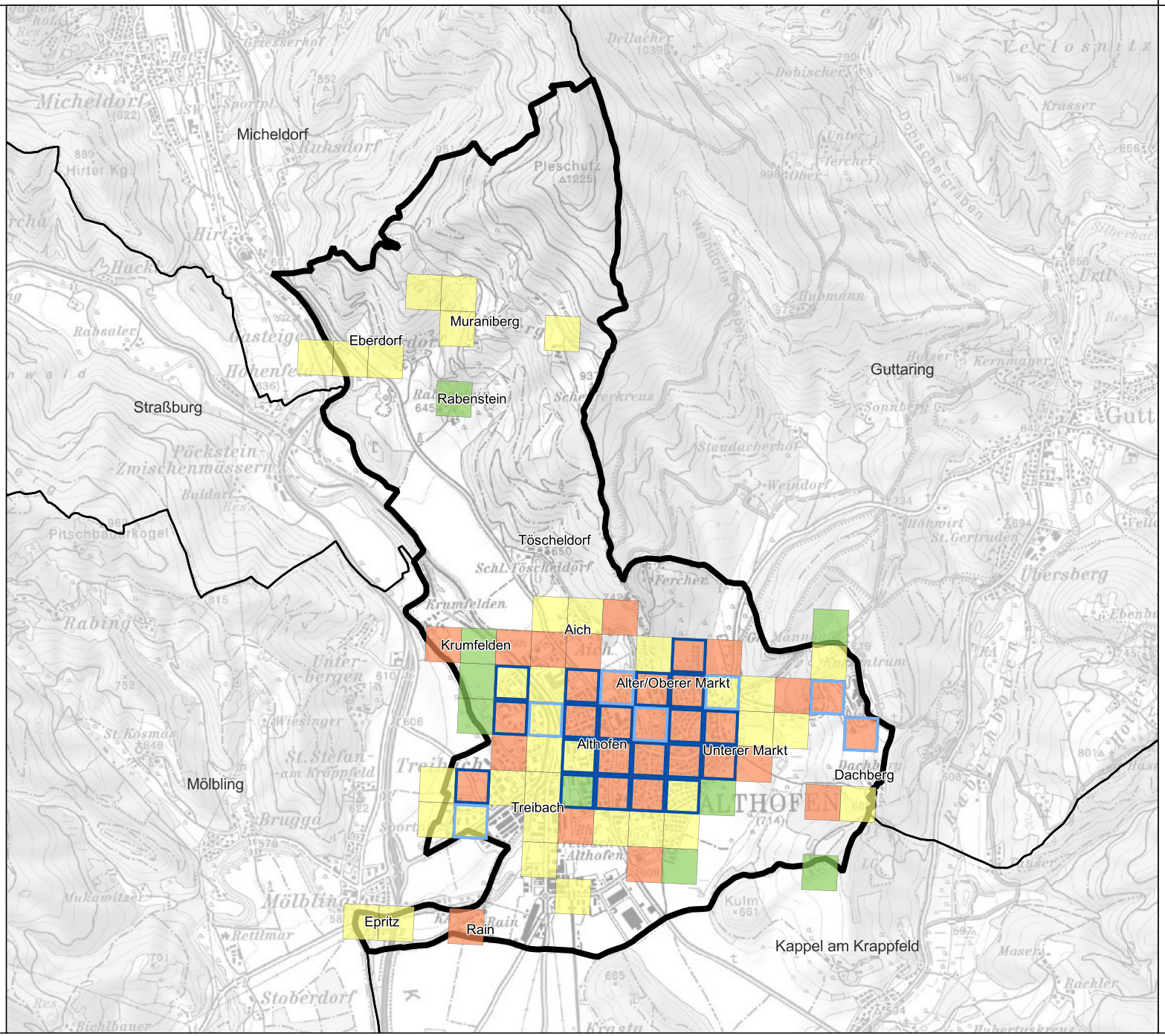
ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT
STADTGEMEINDE ALTHOFEN

Modul "Energieraumordnung"

PLAN 28a: HEIZSYSTEME ANALYSE
M 1:40.000 **Gesamtgemeinde**

KAVALIREK Consulting ZT e.U.
Raumordnung und Umweltplanung
Bearbeitung: Kavalirek, Kubec
9020, Bahnhofstraße 38c/9/1
Tel.: 0463/31592, 0664/2033512
E-Mail: zt.kavalirek@aon.at

Datum: 26.06.2025
Quelle: Land Kärnten - KAGIS



LEGENDE

Besondere Bedeutung für Heizsystemtausch
- Sehr hohe Anzahl an Nutzeinheiten mit fossilen Heizsystemen (n≥50)
- Hohe Anzahl an Nutzeinheiten mit fossilen Heizsystemen (n≥25)

Heizsysteme
- Fossil (≥ 60% der Gebäude in der Rasterzelle verfügen über fossile Heizsysteme)
- Erneuerbar (≥ 60% der Gebäude in der Rasterzelle verfügen über erneuerbare Heizsysteme)
- Gemischt (Ausgeglichenes Verhältnis der Heizsysteme in der Rasterzelle)

0 500 1 000 1 500 2 000 m

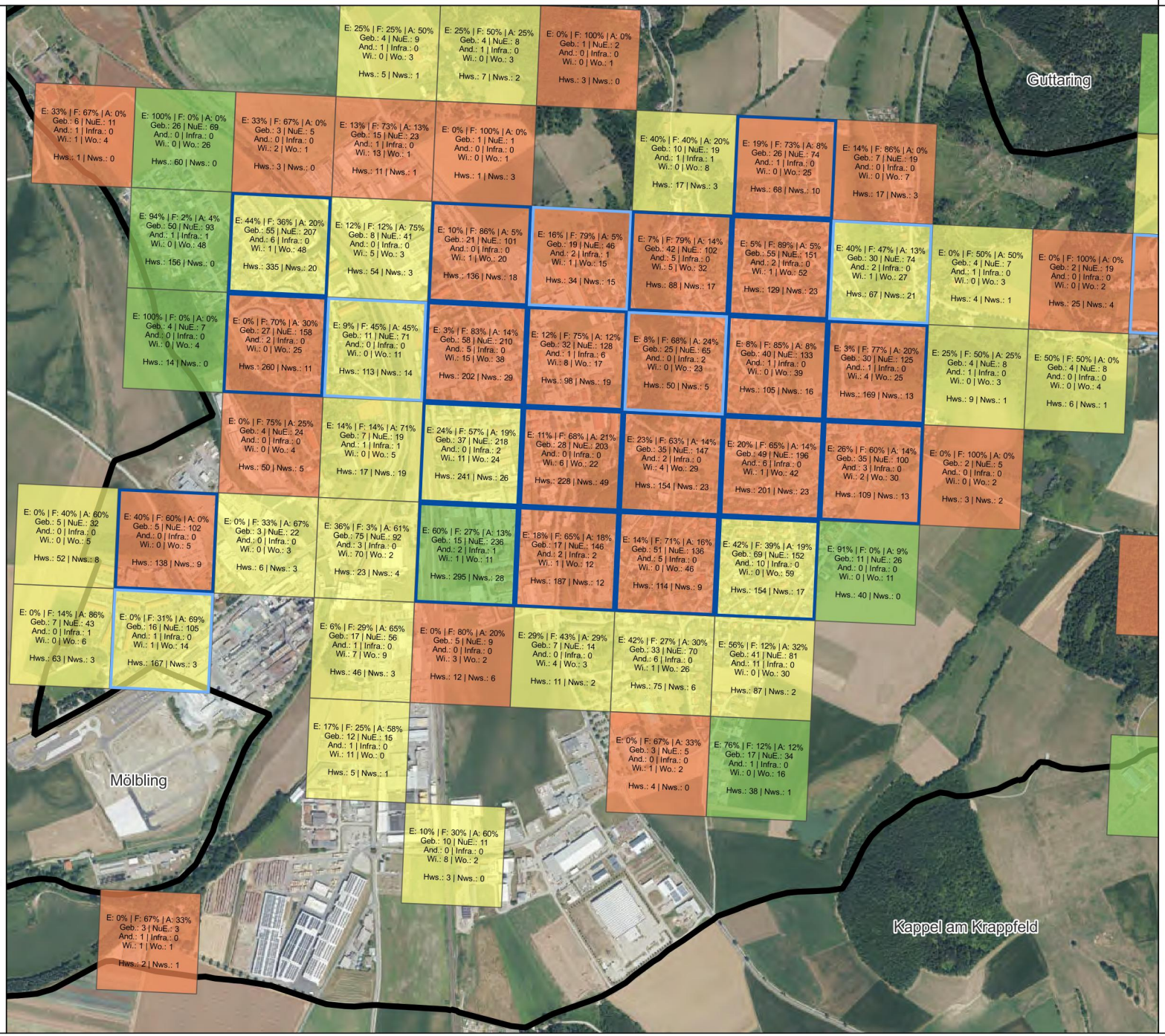
PLAN 28b: HEIZSYSTEME ANALYSE

M 1:14.000 **Hauptort Althofen**

9020, Bahnhofstraße 38c/9/1
Tel.: 0463/31592, 0664/2033512
E-Mail: zt.kavalirek@aon.at

Datum: 26.06.2025
Quelle: Land Kärnten - KAGIS

KAVALIREK Consulting ZT e.U.
Raumordnung und Umweltplanung
Bearbeitung: Kavalirek, Kubec



LEGENDE

Besondere Bedeutung für Heizsystemtausch

- Sehr hohe Anzahl an Nutzeinheiten mit fossilen Heizsystemen (n≥50)
- Hohe Anzahl an Nutzeinheiten mit fossilen Heizsystemen (n≥25)

Heizsysteme

- Fossil (≥ 60% der Gebäude in der Rasterzelle verfügen über fossile Heizsysteme)
- Erneuerbar (≥ 60% der Gebäude in der Rasterzelle verfügen über erneuerbare Heizsysteme)
- Gemischt (Ausgeglichenes Verhältnis der Heizsysteme in der Rasterzelle)

Weiterführende Textinhalte

Relative Verteilung der Heizsystemkategorien auf Gebäudeebene:
E - Erneuerbar
F - Fossil
A - Andere

Anzahl:
Geb. - Gebäude
NuE. - Nutzeinheiten

Anzahl Gebäude nach Nutzung lt. AGWR:
And. - Andere
Infra. - Infrastruktur
Wi. - Wirtschaft
Wo. - Wohnen

Anzahl:
Hws. - Hauptwohnsitze
Nws. - Nebenwohnsitze

0 100 200 300 400 500 m

ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT 2027

STADTGEMEINDE ALTHOFEN

TEIL C

UMWELTBERICHT

KAVALIREK CONSULTING ZT e.U.

9020 Klagenfurt, Bahnhofstraße 38c/9/1
Tel. 0463/31592 zt.kavalirek@aon.at

Inhaltsverzeichnis

1 Anlassfall – ÖEK-Überarbeitung ... 4
2 Rechtliche Grundlage – K-UPG – Untersuchungsrahmen ... 4
3 Inhalte und Ziele der Planänderung „Örtliches Entwicklungskonzept“ ... 6
4 Untersuchungsraum – Bearbeitungsgebiet ... 6
5 Internationale, gemeinschaftliche und nationale Ziele des Umweltschutzes ... 7
6 Umweltprobleme ... 8
7 Schutzgüter – Umweltzustand – Sensibilitäten - Istzustand ... 8
7.1 Karten – Grundlagenpläne ... 8
7.1.1 Landschaftsräumliche Gliederung ... 9
7.1.2 Schutzgüter ... 10
7.1.3 Bodenfunktion ... 13
7.1.4 Oberflächenwässer ... 14
7.1.5 Lärm ... 15
7.1.6 Waldentwicklungsplan ... 16
7.1.7 Seveso Betrieb ... 17
7.2 Sensibilitäten – Beschreibung Umweltzustand ... 17
7.2.1 Mensch - Gesundheit und Wohlbefinden ... 17
7.2.2 Mensch - Anthropogene Nutzungen ... 19
7.2.3 Naturraum – Ökologie - Landschaftsbild ... 21
7.2.4 Wasser und Boden ... 23
8 Umweltauswirkungen – Planänderung ... 26
8.1 Generell ... 26
8.2 Althofen Zentrum ... 28
8.3 Althofen Nord – Aich - Töscheldorf ... 29
8.4 Alter Markt – Kalvarienberg – Prechtlhofsiedlung – Unterer Markt ... 30
8.5 Althofen Süd (östlicher der Bahn) – Meiselhofsiedlung ... 31
8.6 Kurhügel – Moorweg - Dachberg ... 32
8.7 Treibach – Althofen Süd (westlich der Bahn) ... 33
8.8 Siedlungsbereich Krumfelden ... 34
8.9 Eberdorf – Rabenstein - Muraniberg ... 35
8.10 Sonstige Entwicklungen ... 36
8.11 Keine erheblichen Umweltauswirkungen ... 37
9 Maßnahmen – Verringerungen negativer Umweltauswirkungen ... 41
10 Planungsalternativen - Varianten ... 42
10.1 Planungsalternativen ... 42
10.2 Nullvariante – keine Änderung des ÖEK ... 42
11 Überwachung - Monitoring ... 43

12 Zusammenfassung Umweltauswirkungen..... 43

Projektmitarbeit:

- Mag. Christian Kavalirek (Ortsplaner)
- Mag. Albert Kubec
- Christina Kavalirek

1 Anlassfall – ÖEK-Überarbeitung

Überarbeitung ÖEK

- Die Überarbeitung bzw. Neuerstellung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes der Stadtgemeinde Althofen aus dem Jahr 2017, welche entsprechend den Bestimmungen des K-ROG 2021 bis 31.12.2029 erforderlich ist, löst entsprechend dem Kärntner Umweltplanungsgesetz (Planänderung) die Verpflichtung zur Erstellung eines Umweltberichtes aus.

Änderungen zum ÖEK 2017

- Der gegenständliche Umweltbericht bezieht sich hinsichtlich Umweltauswirkungen vor allem auf geplante Änderungen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes (Kundmachungsentwurf ÖEK datiert mit 07.10..2026).Für den vom ÖEK 2017 in das ÖEK 2027 übernommenen Rechtsbestand, welcher im Umweltbericht zum ÖEK 2017 abgehandelt wurde, sind keine erheblichen Umweltauswirkungen ableitbar.

2 Rechtliche Grundlage – K-UPG – Untersuchungsrahmen

K-UPG

- Das K-UPG regelt lt. § 1
  a) die Umweltprüfung, um bei der Ausarbeitung bestimmter Pläne und Programme, die voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen haben, ein hohes Umweltschutzniveau sicherzustellen und Umwelterwägungen in die Entschädigungsfindungen einzubeziehen, und
  b) die Öffentlichkeitsbeteiligung im Zusammenhang mit der Ausarbeitung bestimmter umweltbezogener Pläne und Programme.

Sicherstellung eines hohen Umweltschutz-niveaus

ÖEK Umweltbericht verpflichtend

- Lt. § 3 Abs. b) K-UPG unterliegt der Entwurf eines Örtlichen Entwicklungskonzeptes den Bestimmungen nach dem 2. Abschnitt des K-UPG und damit der Erstellung eines Umweltberichtes.
- Gemäß § 7 Abs. (1) K-UPG hat die Planungsbehörde vor der Beschlussfassung des ÖEK einen Umweltbericht zu erstellen. Darin sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, die die Anwendung des Plans oder Programms auf die Umwelt hat, sowie vernünftige Alternativen, die die Zielsetzungen und den geographischen Anwendungsbereich des Planes berücksichtigen, zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten.

Handbuch SUP

- Für die Erstellung des Umweltberichtes wurde seitens des Landes Kärnten Abt. 20 ein Handbuch zur SUP für die örtliche Raumplanung im März 2007 herausgegeben.
- Der Untersuchungsrahmen ist in erster Linie durch das K-UPG und in zweiter Linie durch das SUP-Handbuch für die örtliche Raumplanung vorgegeben.
- Lt. § 7 Abs. (2) des K-UPG hat der Umweltbericht jedenfalls die folgenden Angaben zu enthalten:

Inhalte Umweltbericht

a) Eine Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Programmes ....
b) die maßgeblichen Gesichtspunkte des derzeitigen Umweltzustandes ...
c) die Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden
d) sämtliche Umweltprobleme, die derzeit für den Plan oder das Programm relevant sind ...
e) die auf internationaler, gemeinschaftlicher oder nationaler Ebene festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Plan oder das Programm von Bedeutung sind ....
f) die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ....
g) die Maßnahmen, die geplant sind, um erhebliche negative Umweltauswirkungen auf Grund der Anwendung des Plans oder Programms zu verhindern, zu verringern und weitestmöglich auszugleichen
h) eine Kurzdarstellung der Gründe für die Wahl der geprüften Alternativen ...
i) eine Beschreibung der Maßnahmen für die Überwachung der tatsächlichen Auswirkungen des Plans ...
j) eine allgemeinverständliche Zusammenfassung ...

Keine erheblichen Umweltaus-wirkungen

- Lt. § 8 Abs. (3) K-UPG sind in den Umweltbericht Informationen aufzunehmen, die zur Ermittlung, Beschreibung und Bewertung nach Abs. 1 vernünftigerweise verlangt werden können.
- Aufgrund des gegenständlichen Planungsprozesses und entsprechend den festgelegten Zielsetzungen des ÖEK können erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt, welche durch die Planänderung ÖEK verursacht werden, ausgeschlossen werden. Trotzdem ist die Erstellung

des Umweltberichtes lt. dem K-UPG und dem SUP-Handbuch erforderlich.

3 Inhalte und Ziele der Planänderung „Örtliches Entwicklungskonzept“

ÖEK-AUFBAU

- Das Örtliche Entwicklungskonzept besteht im Wesentlichen aus drei Teilen.
- Teil A Rechtsteil (Verordnungstext mit den Anlagen Plan 01 Funktionale Gliederung, Plansatz 02 Entwicklungsplan und den Erläuterungen zur Verordnung),
- Teil B Grundlagenforschung und Module,
- Teil C Umweltbericht.

ZIELE

- Oberstes Ziel des ÖEK 2027 ist die Erstellung einer zeitgemäßen Grundlage für die planmäßige Entwicklung der Stadtgemeinde Althofen mit besonderer Bedachtnahme auf die Bestimmungen des K-ROG 2021 und mit verstärkter Berücksichtigung von zeitgemäßen Thematiken, wie einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden, sowie auf effiziente, kompakte und energiesparende Raumstrukturen.

ÄNDERUNGEN

- Beschreibung und Bewertung der wesentlichen Änderungen des ÖEK siehe Kapitel 8.

4 Untersuchungsraum – Bearbeitungsgebiet

Gemeindegebiet

- Das Untersuchungsgebiet geht gemäß § 13 K-UPG grundsätzlich über den Geltungsbereich des Örtlichen Entwicklungskonzeptes der Stadtgemeinde Althofen und damit dem eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde hinaus. Insbesondere im Bereich des Industriegebietes Treibach und der Gewerbezone Althofen Süd erfolgt eine mit den Gemeinden Mölbling bzw. Kappel a.K. gemeindeübergreifende Betrachtung.
- Grundlagenforschung bzw. Gemeindeanalyse siehe ÖEK Teil B Grundlagenforschung und Module.

5 Internationale, gemeinschaftliche und nationale Ziele des Umweltschutzes

Umweltziele (Details siehe Teil B)

- Die für die ÖEK-Überarbeitung relevanten internationalen, gemeinschaftlichen und nationalen Umweltziele resultierend aus den nachfolgenden Gesetzen, Verordnungen und Richtlinien sind insbesondere:
  - Kärntner Landesverfassung (K-LVG)
  - Kärntner Raumordnungsgesetz 2021 (K-ROG 2021)
  - Kärntner Naturschutzgesetz (K-NSG 2002)
  - Kärntner Ortsbildpflegegesetz 1990
  - Kärntner Umweltplanungsgesetz (K-UPG)
  - Alpenkonvention – Rahmenvereinbarung und den ergänzenden Protokollen Naturschutz- und Landschaftspflege, Berglandwirtschaft, Raumplanung und nachhaltige Entwicklung, Bergwald, Tourismus, Bodenschutz, Verkehr, Energie
  - Fauna-Flora-Habitat Richtlinie (FFH-Richtlinie)
  - Vogelschutzrichtlinie
  - Immissionsschutzgesetz Luft (IG-L)
  - EU-Umgebungslärmrichtlinie
  - Bundeslärmschutzgesetz (Bundes-Lärm-G)
  - ÖNORM S 5021
  - Forstgesetz (ForstG)
  - Wasserrechtsgesetz (WRG) inkl. WRRL
  - Altlastenverordnung (Altlastenatlas-VO)
  - Seveso-III-Richtlinie 2012/18/EU

Umweltziele entsprechend dem K-ROG 2021

- Die Umweltziele unterschiedlicher Gesetze, Verordnungen und Richtlinien stehen grundsätzlich nicht im Widerspruch zu den Zielsetzungen des K-ROG 2021.

Planungs-kontinuität ist gewährleistet

- Da die Umweltziele überwiegend aus dem K-GplG 1995 (Basis ÖEK 2017) übernommen wurden, ist diesbezüglich eine sehr hohe Planungskontinuität gegeben.

Umsetzung der Umweltziele im ÖEK

- Die Umsetzung von Umweltzielen und hierbei insbesondere die Vermeidung von Nutzungskonflikten ist wesentlicher Bestandteil der Verordnung ÖEK (Teil A Rechtsteil).

6 Umweltprobleme

- Wesentliche Umweltprobleme / Nutzungskonflikte der Stadtgemeinde Althofen, sind insbesondere wie folgt:

Industrie-Wohnen (Nutzungs-konflikte)

  - — Lärmemissionen durch die Südbahnstrecke und untergeordnet durch die S37
  - — Industriecharakter deutlich und zunehmend sichtbar (z.T. massive Beeinträchtigungen des Ortsbildes).
  - — Wohnfunktion im bzw. angrenzend an Industrie-/Gewerbegebiet (punktuelle Nutzungskonflikte)
  - — Geringe Puffer zwischen Industrie-/Gewerbegebiet und Wohngebieten (v.a. historisch gewachsene Werkssiedlungen)
  - — Seveso Betrieb TIAG und Altlast Deponie Roßwiese
  - — Vielzahl an Altstandorten (industriell-/gewerbliches Erbe)
  - — Agrarisch intensiv genutzter und z.T. ausgeräumter Talraum
  - — Nutzungs- bzw. Interessenskonflikt zwischen der räumlichen Entwicklung der Gemeinde und der Boden-Produktionsfunktion.

Vermeidung Umweltprobleme

- Die Minimierung und Vermeidung von Umweltproblemen/ Nutzungskonflikten ist eine wesentliche Planungszielsetzung des ÖEK.

Natura-2000-Gebiete

- Das Althofener Moor wurde 2020 als Natura 2000-Gebiet festgelegt.
- Das ÖEK 2027 reagiert mit einer Rücknahme baulicher Entwicklungsmöglichkeiten im Nahbereich zum Moor.

7 Schutzgüter – Umweltzustand – Sensibilitäten - Istzustand

7.1 Karten – Grundlagenpläne

- Die entsprechend dem SUP-Handbuch geforderten Bestands- und Analysekarten wurden wie folgt erstellt bzw. zeitgemäß erweitert:

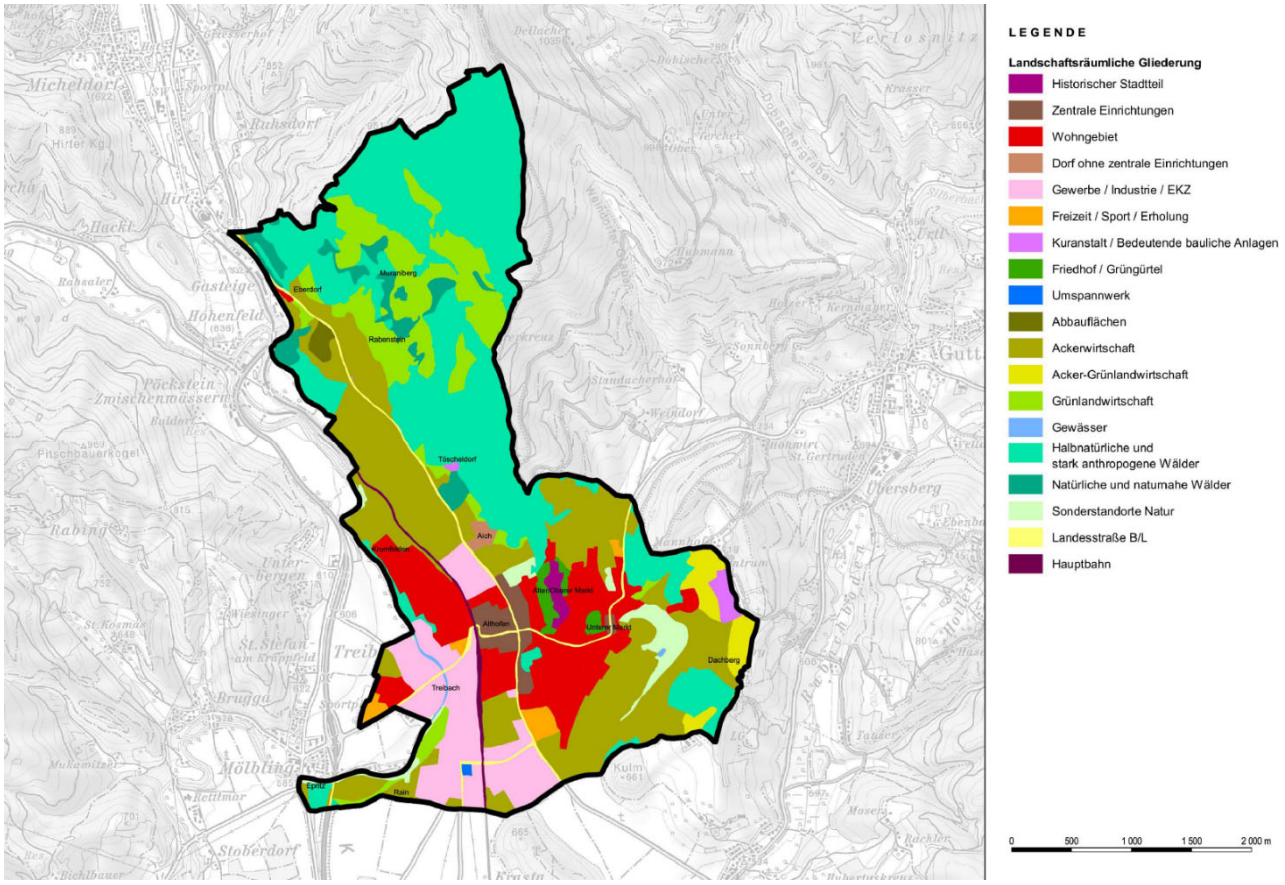
Karten

  - — Landschaftsräumliche Gliederung (siehe v.a. ÖEK Teil B Plan 17 Landschaftsräumliche Gliederung)
  - — Karte der Schutzgüter (siehe v.a. ÖEK Teil B Plan 03 Nutzungseinschränkungen, Plan 11 Kulturgüter, Plan 15 Schutzgüter, Plan 16 Biotope).
  - — Differenzplan altes ÖEK – neues ÖEK (Vergleich ÖEK 2017 mit ÖEK 2027 siehe Kapitel 8). Der eigentliche Differenzplan war Bestandteil der Entwurfsplanungen Plansatz 02 Entwicklungsplan.

— Bodenfunktion (siehe v.a. ÖEK Teil B Plan 18 und 19)
— Oberflächenwasser (siehe v.a. ÖEK Teil B Plan 20a und 20b)

7.1.1 Landschaftsräumliche Gliederung

Auszug ÖEK Teil B Plan 17 Landschaftsräumliche Gliederung



- Siehe v.a. ÖEK Teil B Plan 17
- Als Grundlage diente der (veraltete) digitale Datensatz LRG (landschaftsräumliche Gliederung) des KAGIS.
- Als umwelttechnische Beurteilungsgrundlage ist der Plan nicht mehr zeitgemäß.
- In der Stadtgemeinde Althofen werden folgende Landschaftsteilräume unterschieden:
  — Historischer Stadtteil (Altstadt von Althofen)
  — Wohngebiet (diverse Siedlungsbereiche)
  — Zentrale Einrichtungen (Zentrum Althofen, Unterer Markt)
  — Dorf und Weiler ohne zentrale Einrichtungen (Aich)

Landschafts-teilräume

- Gewerbe / Industrie / EKZ (bestehende Industrie- und Gewerbestandorte in Treibach und Althofen)
- Freizeit / Sport / Erholung (u.a. Freizeitzentrum)
- Kuranstalt / Bedeutende bauliche Anlagen
- Friedhof / Grüngürtel (um die Altstadt)
- Umspannwerk (Treibach Süd)
- Abbauflächen (Lehmabbau südlich Eberdorf)
- Ackerwirtschaft (Talraum und leichte Hügellagen des Krappfeldes)
- Acker- und Grünlandwirtschaft (Dachberg)
- Grünlandwirtschaft (Muraniberg)
- Gewässer (Gurk, kaum stehende Gewässer)
- Halbnatürliche und stark anthropogene Wälder (Großteil der Waldflächen)
- Natürliche und naturnahe Wälder (vereinzelt Bereich Muraniberg, Schlossgarten Töscheldorf)
- Sonderstandorte Natur (vor allem bach-/flussbegleitende Wälder, Moor östlich Unterer Markt)
- Landestraßen, Bahnlinie (Südbahn)

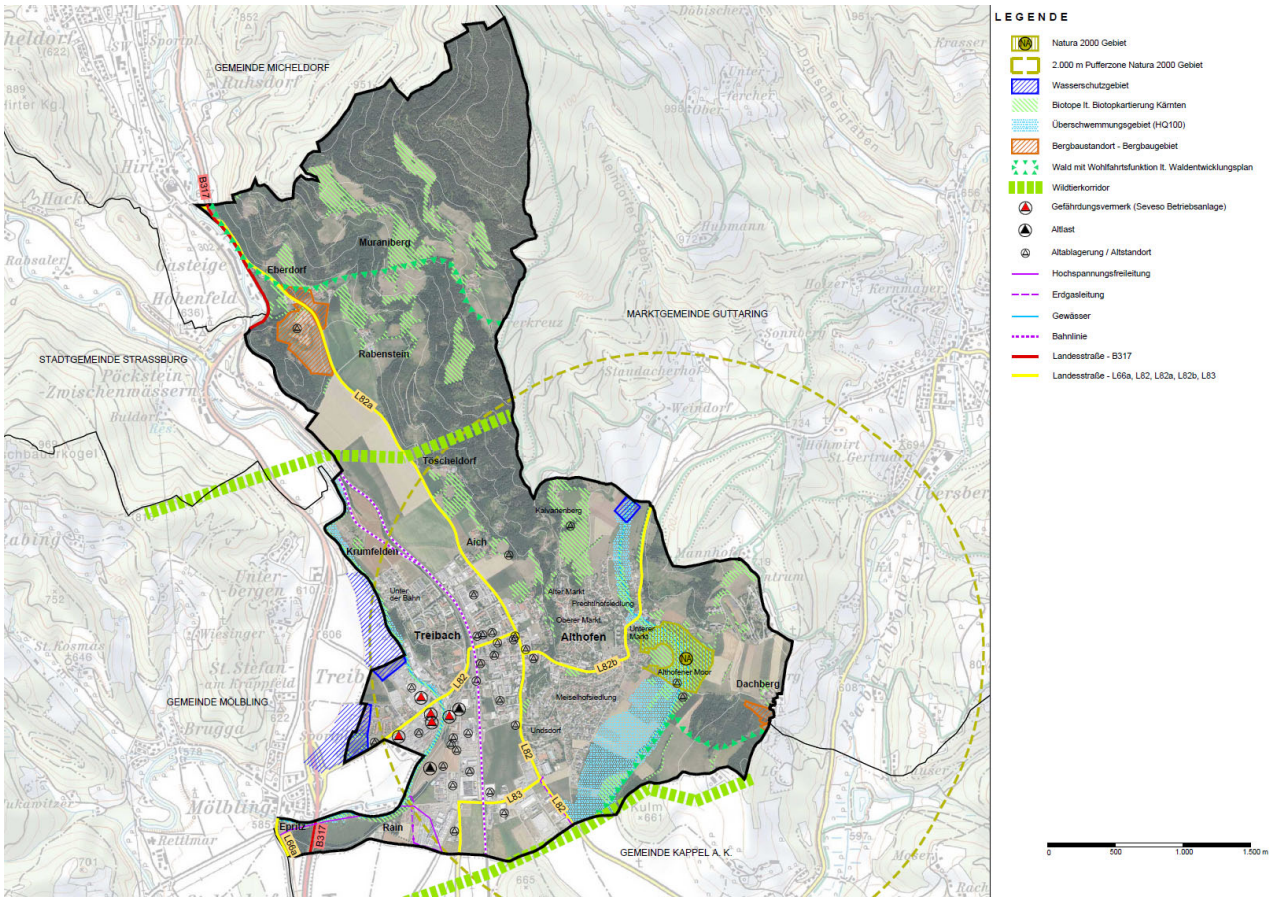
7.1.2 Schutzgüter

- Siehe ÖEK Teil B Plan 03, Plan 11, Plan 15 und 16.

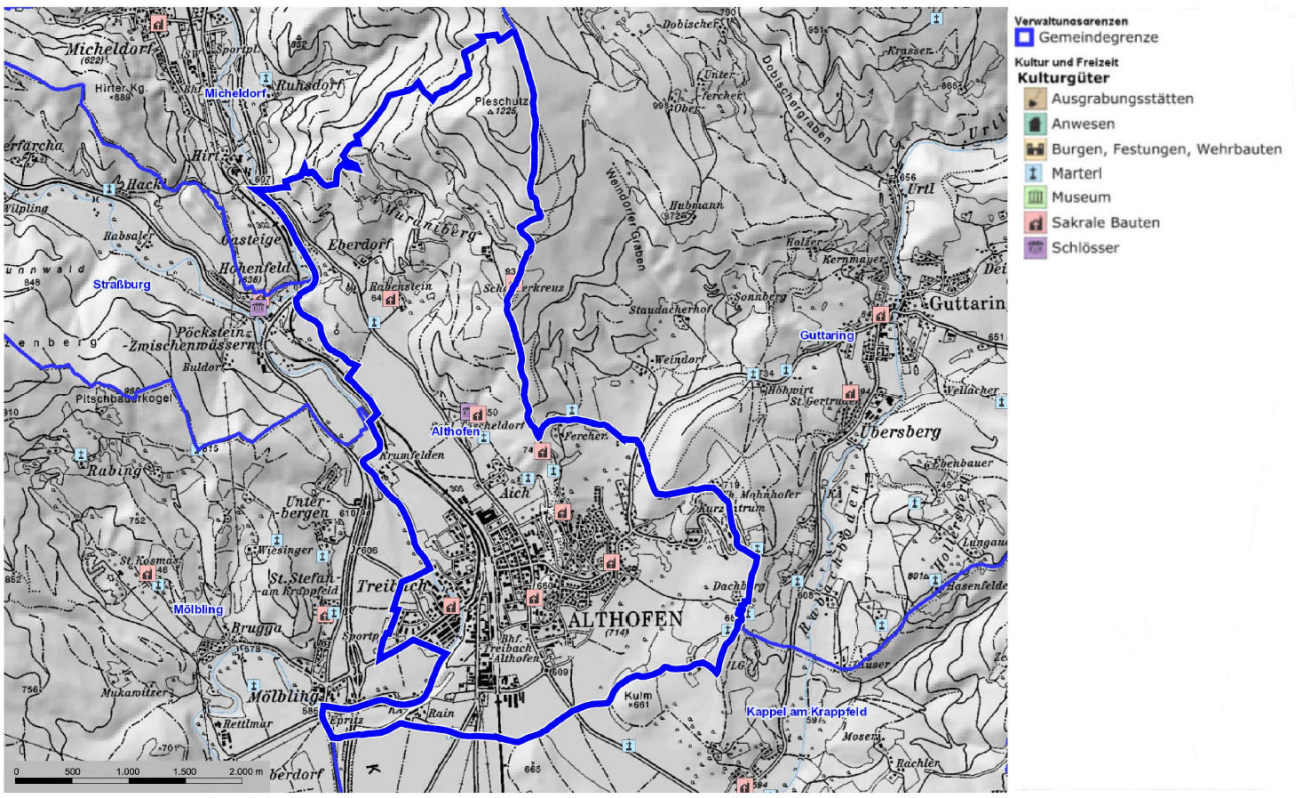
Natura-2000-Gebiete

- Natura 2000-Gebiet Althofener Moor
- Auflistung der Nutzungseinschränkungen siehe ÖEK Teil B Kapitel 3.2
- Wesentliche Nutzungseinschränkungen bestehen durch Überschwemmungsbereiche, Biotope, Natura 2000 Gebiet, Altlasten, Verdachtsflächen, Brunnen- und Quellschutzgebiete, Wald mit Wohlfahrtsfunktion, Bergbaugebiete.
- Kultur- und Sachgüter sind vom Vorhaben ÖEK grundsätzlich nicht negativ betroffen

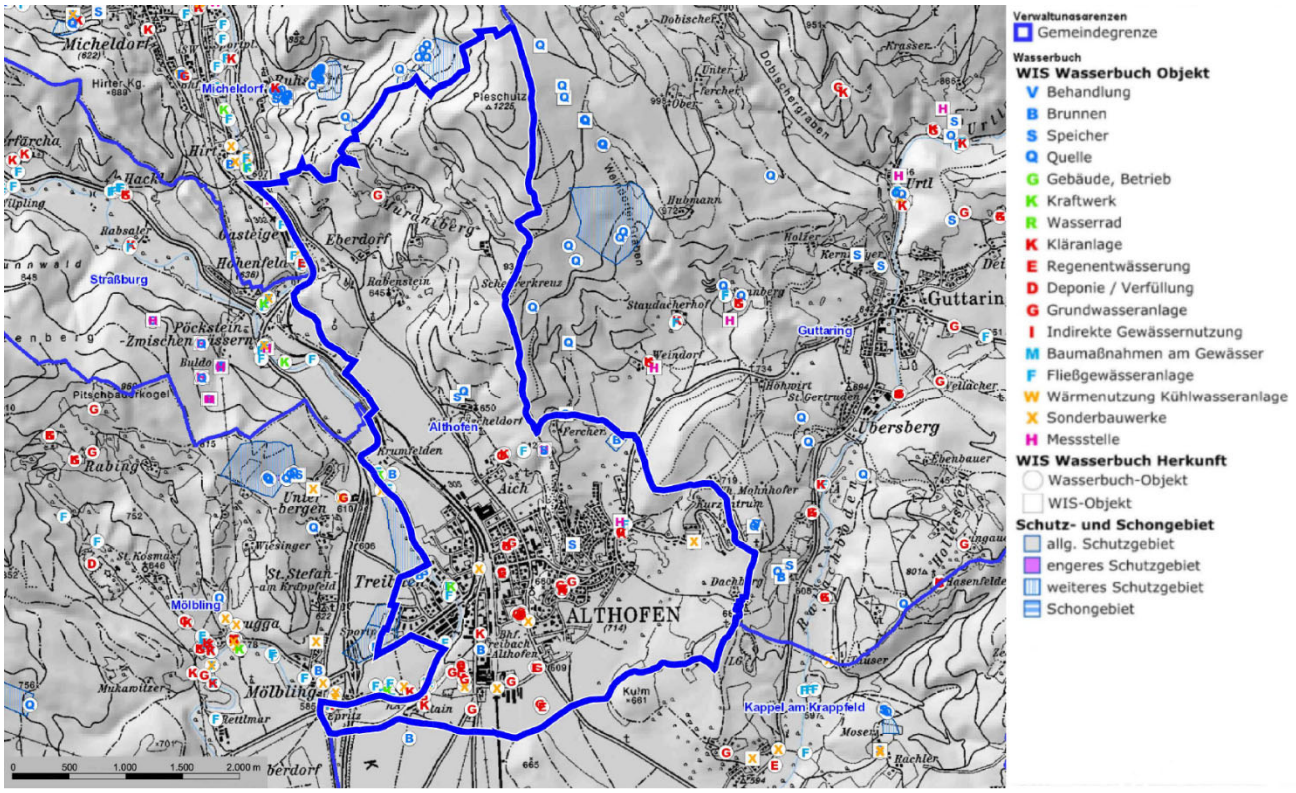
Auszug ÖEK Teil B Plan 03 Nutzungseinschränkungen



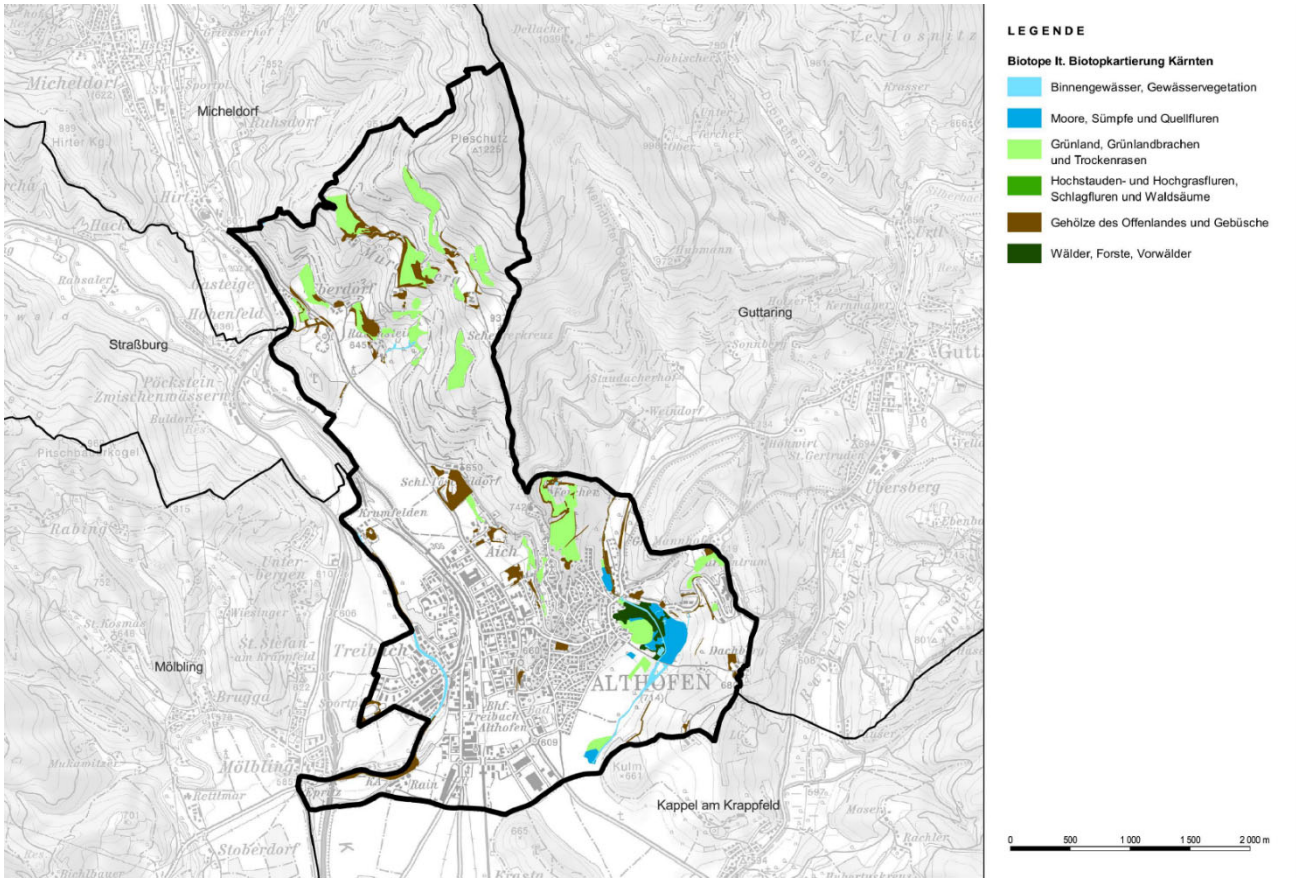
Auszug ÖEK Teil B Plan 11 Kulturgüter



Auszug ÖEK Teil B Plan 07 Wasserbuch



Auszug ÖEK Teil B Plan 16 Biotope



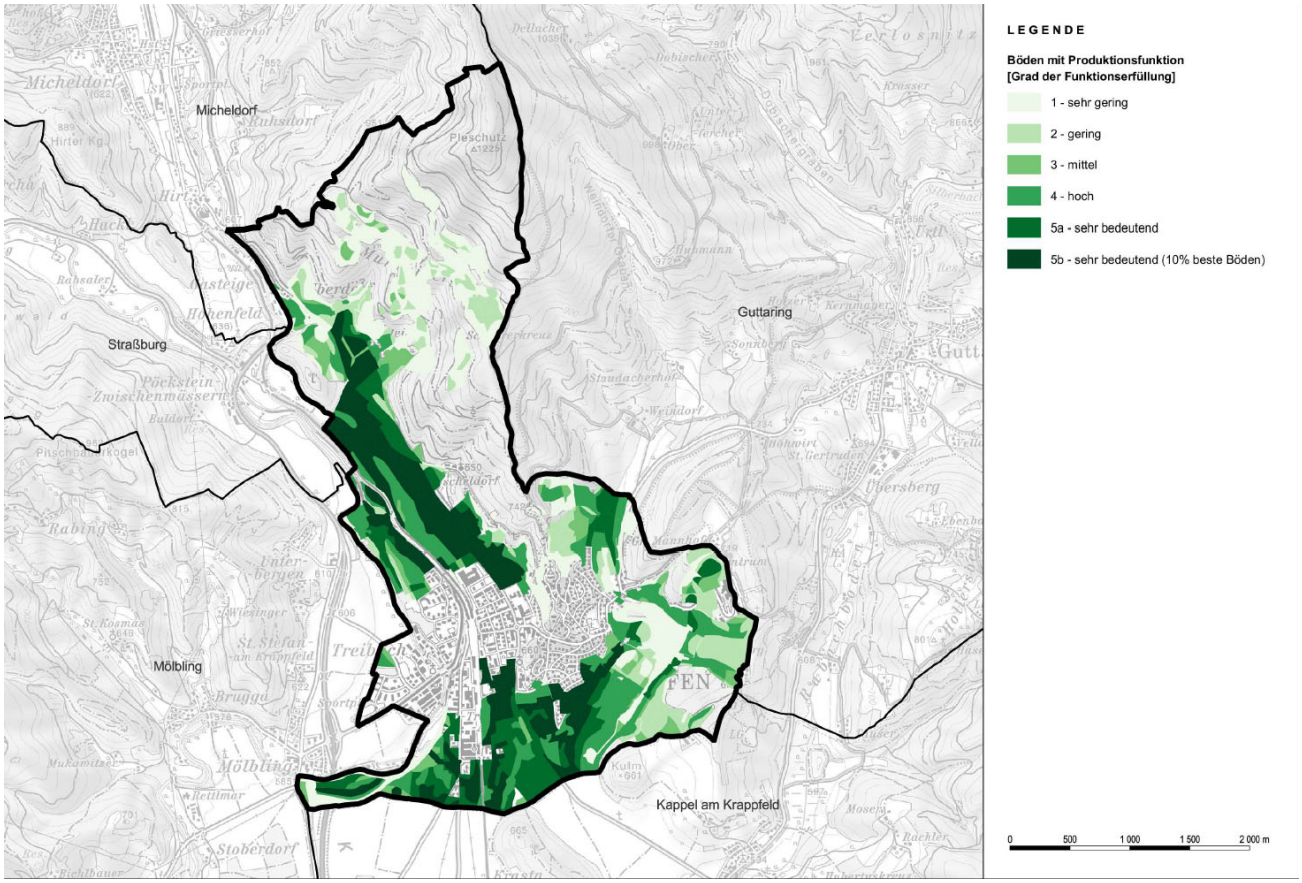
7.1.3 Bodenfunktion

- Siehe ÖEK Teil B Plan 18 und 19

Hochwertige Böden

- Die Stadtgemeinde Althofen weist im Talraum überwiegend Böden mit hoher bis sehr hoher Produktionsfunktion auf und stößt bei allen möglichen Stadterweiterungen auf derartig hochwertige Böden bzw. auf naturräumliche Ausschlussflächen.
- Eine Abwägung unterschiedlicher öffentlicher Interessen und dies auch mit Bedachtnahme auf die regionale Bedeutung der Stadt Althofen ist im ÖEK Teil I (Verordnung) erfolgt.

Auszug ÖEK Teil B Plan 19 Böden mit Produktionsfunktion

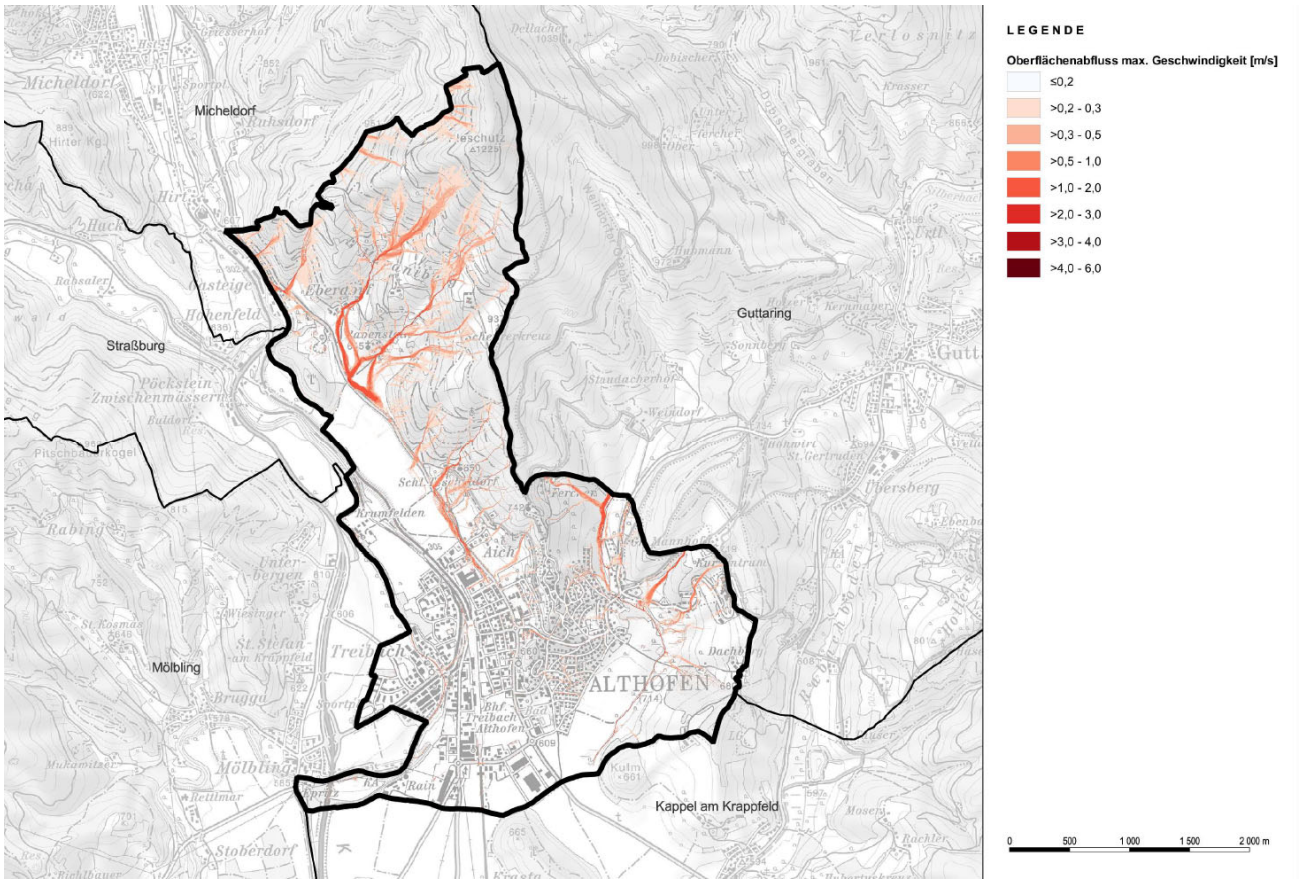


7.1.4 Oberflächenwässer

relativ wenig Einschränk-ungen

- Siehe ÖEK Teil B Plan 20a und Plan 20b.
- Im Gegensatz zum Großteil der Gemeinden ist die Stadtgemeinde Althofen im Bereich von potentiellen Siedlungsentwicklungsgebieten udgl. relativ gering von Nutzungseinschränkungen durch Oberflächenwässer betroffen.
- Mit intensiveren Niederschlagsereignissen werden die Bedeutung der Oberflächenwässer und deren schadlose Verbringung weiter zunehmen.

Planauszug ÖEK Teil B Plan 20b Oberflächenabfluss (max. Geschwindigkeit)

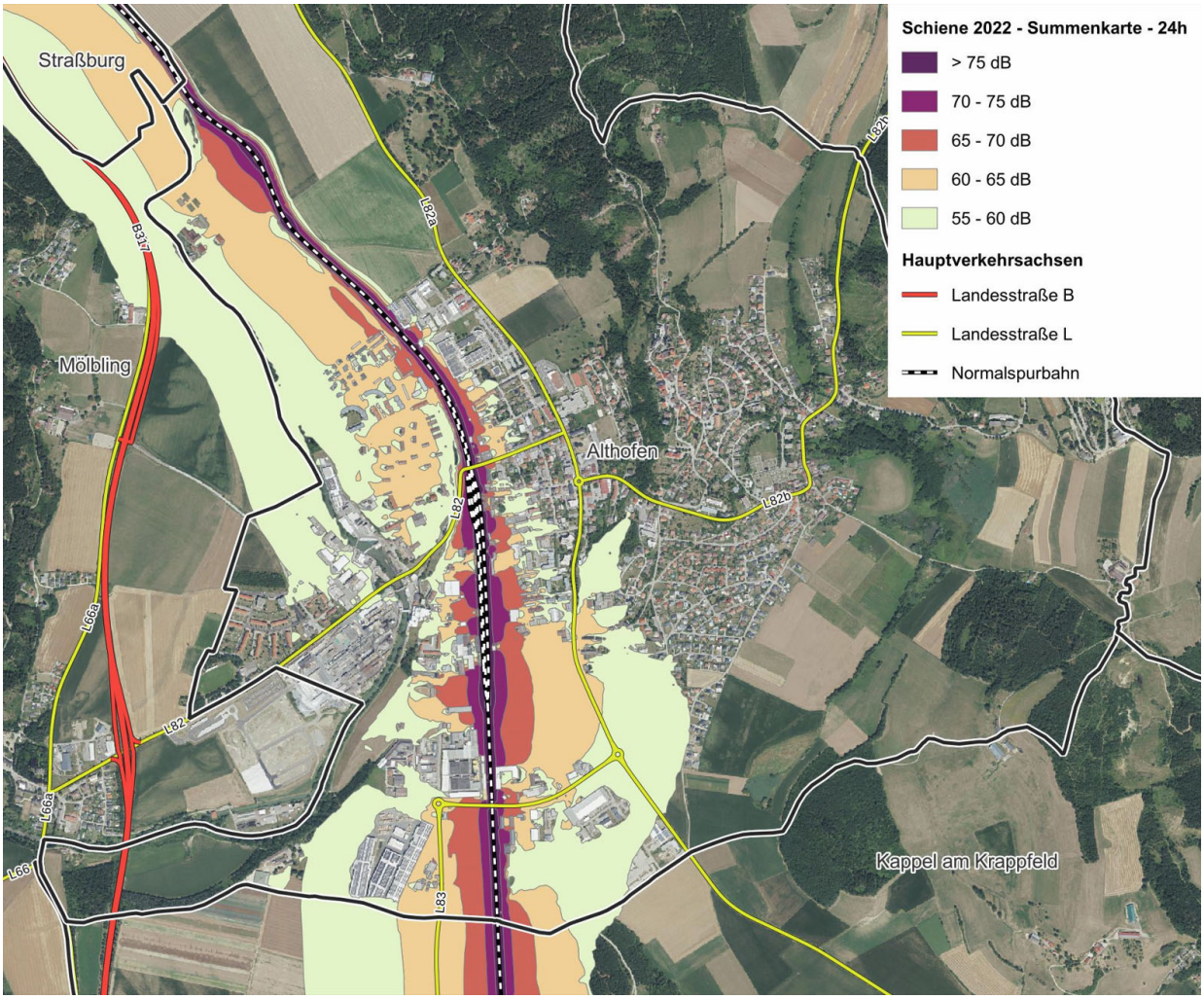


7.1.5 Lärm

z.T. Erhebliche Einschränk-ungen

- Für den Siedlungsbereich Krumfelden - v.a. für die geplanten Siedlungserweiterungen, für Teile des Stadtkerns und für die Entwicklungspotentiale südlich der Funderstraße sind z.T. erhebliche Lärmimmissionen durch die Südbahnstrecke gegeben.
- Lärmschutzmaßnahmen sind erforderlich (v.a. im Bereich der Siedlungserweiterung Pos. Nr. 40 Plansatz 02). Lärmtechnische Verbesserungen sind mit den „Quieter Routes“ und der Inbetriebnahme der Koralmbahn möglich.
- Untergeordnete Nutzungseinschränkungen ergeben sich durch die S37 (v.a. im Bereich Krumfelden – siehe ÖEK Teil B Abb. 7 und Eberdorf).

Planauszug Lärminfo.at – Schiene 2022 Summenkarte 24 h

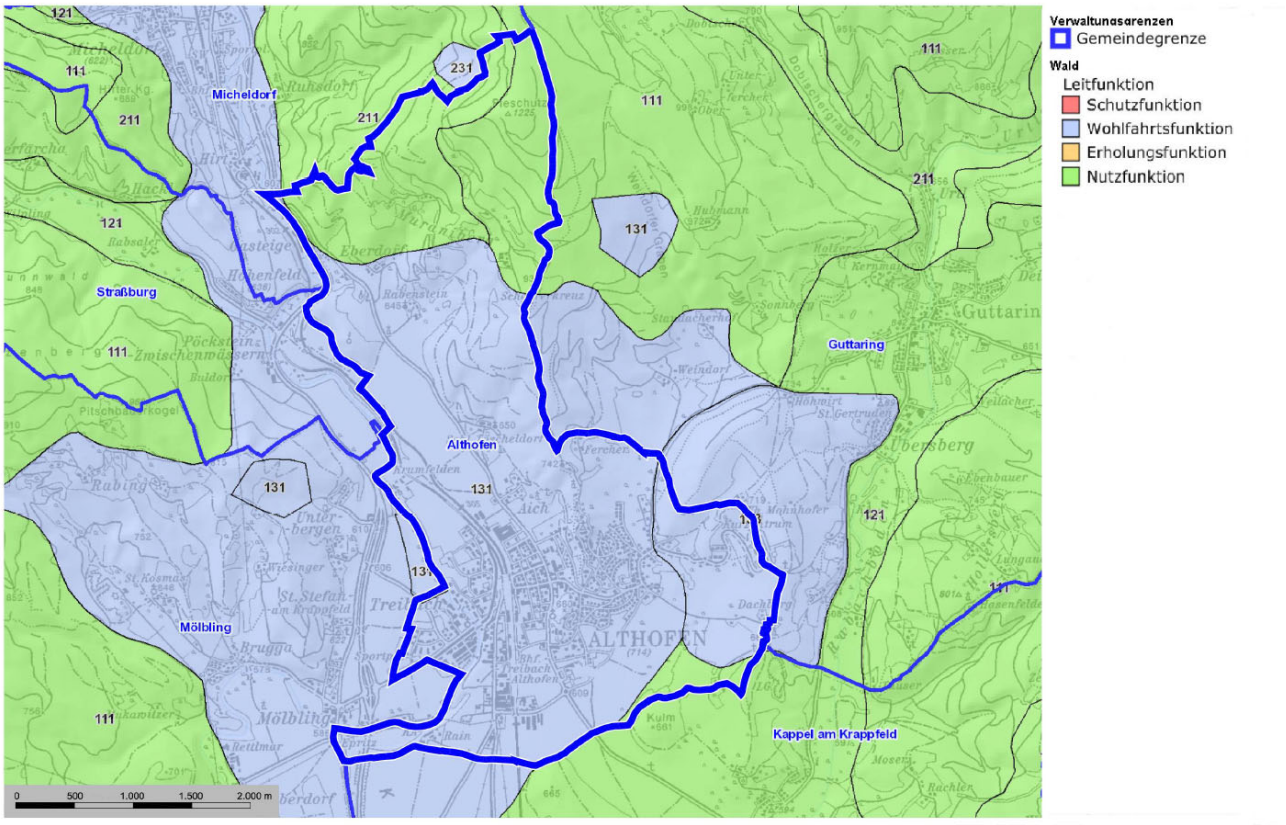


7.1.6 Waldentwicklungsplan

Erhebliche Einschränkungen

- Siehe ÖEK Teil B Plan 10
- Vor allem aufgrund der industriellen Entwicklung (seit dem 19. Jh.) ist der Großteil des Gemeindegebietes im WEP mit der Wohlfahrtsfunktion festgelegt und damit besonders geschützt.

Planauszug ÖEK Teil B Plan 10 Waldentwicklungsplan

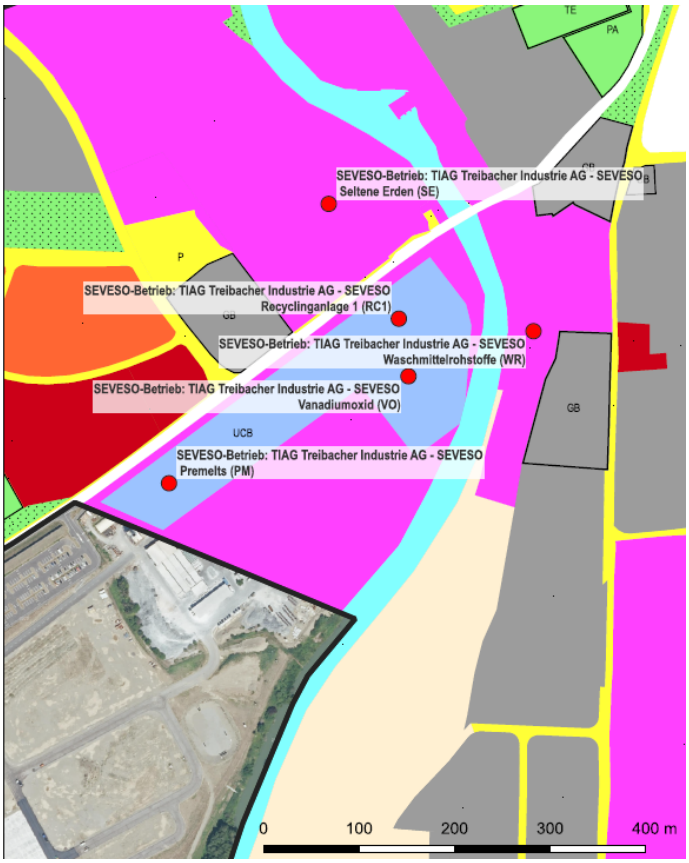


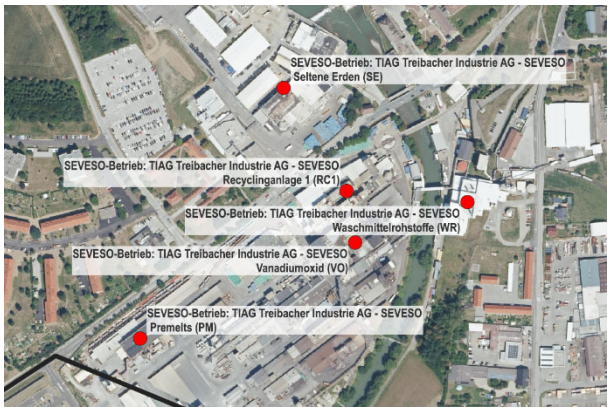
7.1.7 Seveso Betrieb

Einschränkungen

- 5 Produktionsbereiche (Premelts, Recyclinganlage 1, Seltene Erden, Vanadiumoxid, Waschmittelrohstoffe) der TIAG sind als Seveso Betrieb gelistet.
- 3 Anlagen weisen eine Widmung Bauland Sondergebiet und 2 Anlagen eine Widmung Bauland Industriegebiet auf.
- Schutz-/Sicherheitsabstände gemäß der Seveso-III-Richtlinie sind nicht abrufbar.

Planauszug Seveso Betrieb TIAG (Verortung gemäß Open Goverment Data data.gv.at vom 7.6.2025)





7.2 Sensibilitäten – Beschreibung Umweltzustand

7.2.1 Mensch - Gesundheit und Wohlbefinden

Lärm

- Die Südbahn ist er lärmtechnische Hauptproblempunkt der Gemeinde. Betroffen sind v. a. der Siedlungsraum Treibach-Krumfelden und der Stadtbereich Althofen. Insbesondere ist die

geplante Siedlungserweiterung in Krumfelden (Pos. Nr. 40 Plan 02) betroffen. Lärmschutzmaßnahmen sind, in Abhängigkeit von den Auswirkungen der Quieter Routes und der Inbetriebnahme der Koralmbahn, erforderlich.

- Die S 37 im Bereich der Gemeinde Mölbling ist im Siedlungsraum Treibach-Krumfelden z.T. hörbar (lt. den Lärmkarten entsprechend dem Bundes-Umgebungslärmschutzgesetz sind keine bzw. nur eingeschränkte Problematiken gegeben).
- Lärmimmissionen ergeben sich infolge von hohen Verkehrsfrequenzen auch im Bereich der innerstädtischen Landesstraßen bzw. Hauptverbindungsstraßen.
- Lärmemissionen von Industrie-/Gewerbebetrieben und damit Immissionen für Wohnbebauungen sind im Einzelfall nicht auszuschließen.
- Die Sensibilität des Umweltmerkmales Lärm wird mit hoch eingestuft.

Umweltmerkmal	Sensibilität des Umwelt-Ist-Zustandes
Lärm/Gesundheit	Hohe Sensibilität
	Prüfung und Bedachtnahme auf Lärmschutzmaßnamen erforderlich

Luft - Klima

- In der Stadtgemeinde Althofen sind keine belasteten Gebiete gemäß der Verordnung des Bundes über belastete Gebiete festgesetzt. Damit sind offiziell keine diesbezüglichen Grenzwertüberschreitungen gegeben.
- Immissionen (Belastung Luftgüte) für Wohnbebauungen sind v.a. durch die Vielzahl an Industrie- und Gewerbebetrieben (insbesondere TIAG und Tilly) nicht auszuschließen.
- Inversionswetterlagen im Herbst und Winter treten nur vereinzelt auf. Das Krappfeld ist windanfällig. Das wirkt sich positiv auf die Luftgütesituation aus.
- Geruchsimmissionen siehe Immissionen – Luftgüte.
- Die Sensibilität des Umweltmerkmales Luft und Klima wird mit hoch eingestuft.

Umweltmerkmal	Sensibilität des Umwelt-Ist-Zustandes
Luft/Gesundheit	Hohe Sensibilität

Seveso Betrieb

- 5 Produktionsbereiche (Premelts, Recyclinganlage 1, Seltene Erden, Vanadiumoxid, Waschmittelrohstoffe) der TIAG sind als Seveso Betrieb gelistet.
- Schutzbereiche gemäß der Seveso-Richtlinie-III sind digital nicht abrufbar.

- Auswirkungen können raumordnungsfachlich nicht beurteilt werden.

Umweltmerkmal	Sensibilität des Umwelt-Ist-Zustandes
Luft-Seveso/Gesundheit	Sehr hohe Sensibilität bzw. nicht beurteilbar

7.2.2 Mensch - Anthropogene Nutzungen

Siedlungsraum und Ortsbild

- Die Gemeinde lässt sich in vier unterschiedliche Siedlungsbereiche gliedern; Stadtbereich Treibach-Althofen (Industrie, Gewerbe, Wohnstandort, Geschäftszentrum, Alter Markt), Kurzentrum Althofen, agrarisch geprägter Talraum mit Weilern und Einzelgehöften und das Streusiedlungsgebiet Muraniberg mit Einzelgehöften
- Für ein Unterzentrum ist die Stadt Althofen mit zentralörtlichen Einrichtungen weit überdurchschnittlich ausgestattet und verfügt über ein weit überdurchschnittliches Arbeitsplatzangebot.
- Die Bevölkerung konzentriert sich zu über 90 % auf den Stadtbereich Treibach – Althofen.
- Der exponiert liegende und weithin sichtbare Burghügel mit der historisch bedeutenden Altstadt und die kammartige Verlängerung zum Kalvarienberg stellen den sensibelsten Landschafts- und Ortsraum der Stadtgemeinde Althofen dar.
- Industriecharakter deutlich und zunehmend sichtbar (z.T. massive Beeinträchtigungen des Ortsbildes).
- Nutzungskonflikte siehe Kapitel 6
- Die Sensibilität des Umweltmerkmales Siedlungsraum und Ortsbild wird mit mittel (generell) bis sehr hoch (Alter Markt - Kalvarienberg und Industrie) eingestuft.

Umweltmerkmal	Sensibilität des Umwelt-Ist-Zustandes
Siedlungsraum-Wohnen und Ortsbild generell	Mittlere Sensibilität
Siedlungsraum-Wohnen Ortsbild Alter Markt - Kalvarienberg	Sehr hohe Sensibilität
Industrie – industrieller Charakter	Sehr hohe Sensibilität

Land- und Forstwirtschaft, Jagd

- Im Waldentwicklungsplan (WEP) ist mit der Ausnahme der Bereiche Muraniberg und Teilbereiche südöstlich des Ledererbachs (Nutzfunktion) der Wald der Stadtgemeinde als Wald mit Wohlfahrtsfunktion belegt (siehe Kapitel 7.1.6).
- Der Talraum wird von großflächigen und ebenen Ackerflächen mit hoher bis sehr hoher Bonität dominiert (Lockersedimentbraunerden). „Das Krappfeld als die Kornkammer Kärntens“. Direkt im Einflussbereich der Gurk überwiegen Auböden.
- Am Muraniberg überwiegen entsprechend den Hanglagen die Grünlandnutzung bzw. die Waldnutzung.
- Ein Siedlungsdruck auf Waldflächen ist nicht gegeben.
- Das Gemeindegebiet umfasst 4 Jagdgebiete.
- Wildtierkorridore werden von Planungszielsetzungen des ÖEK nicht berührt (Lage außerhalb relevanter Stadtentwicklungsbereiche).
- Die Sensibilität des Umweltmerkmales Land- und Forstwirtschaft wird mit mittel eingestuft.

Umweltmerkmal	Sensibilität des Umwelt-Ist-Zustandes
Land- und Forstwirtschaft, Jagd	Mittlere Sensibilität

Sach- und Kulturgüter

- Zu den Sachgütern zählen der gesamte Gebäudebestand und die infrastrukturellen Einrichtungen (Verkehr, Freizeiteinrichtungen udgl.)
- Zu den Kulturgütern werden in erster Linie Denkmale und die archäologischen Ausgrabungen/Fundgebiete gezählt (Denkmale mit und ohne Denkmalschutz).
- Als Denkmalort verfügt Althofen über eine Schutzzone (Altstadt – Alter Markt, welche durch die Grüngürtelschutzzone umrahmt wird) im Sinne der Haager Konvention.
- Herausragende Denkmäler, die gleichzeitig wesentliche Elemente des Ortsbildes darstellen, sind (siehe ÖEK Teil B Plansatz 02 und Plan 11):
  - Schloss Töscheldorf mit Wirtschaftsgebäude
  - Direktionsgebäude Treibach
  - Volksschule
  - Vielzahl an Gebäuden im Bereich der Altstadt/im Bereich der Schutzzone (z.B. Pfarrkirche Hl. Thomas von Canterbury, Wehrturm, Auer Welsbach Museum, Burgstraße 5/ehemaliges Gerichtsgebäude, Schloss, Rieder Haus, Annenturm, Altes Rathaus, Pestsäule und Knappenbrunnen usw.)

- Erhaltenswerte Ensembles außerhalb der Schutzzone z.B.:
  - Töscheldorf
  - Krumfelden
  - Rabenstein
  - Treibach Ringstraße

- Die Sensibilität des Umweltmerkmales Sach- und Kulturgüter wird mit gering und das Kulturgut Altstadt – Alter Markt mit sehr hoch eingestuft.

Umweltmerkmal	Sensibilität des Umwelt-Ist-Zustandes
Sach- und Kulturgüter generell	Geringe Sensibilität
Kulturgut Altstadt – Alter Markt	Sehr hohe Sensibilität

Erholung - Freizeit

- Die Gemeinde verfügt entsprechend der zentralörtlichen Bedeutung über ein sehr gutes Sport-/Freizeitangebot (z.B. Freizeitzentrum mit Bad und Kunsteishalle).
- Von Bedeutung als Naherholungsgebiet sind der Kalvarienberg und der Kurhügel.
- Die Sensibilität des Umweltmerkmales Erholung- Freizeit wird mit hoch eingestuft.

Umweltmerkmal	Sensibilität des Umwelt-Ist-Zustandes
Erholung und Freizeit	Hohe Sensibilität

7.2.3 Naturraum – Ökologie - Landschaftsbild

Wald

- Siehe Kapitel 7.2.2

Schutzgebiete - Ökologie

- In der Gemeinde ist ein Natura 2000-Gebiet (seit 2021 Althofener Moor) festgelegt.
- Keine Festlegung von Nationalparks, Naturschutzgebieten und Landschaftsschutzgebieten.
- Ökologisch besonders wertvolle Lebensräume (vor allem Feuchtflächen) stellen die Biotope entsprechend der Biotopkartierung des Land Kärnten dar – siehe Planauszug Kapitel 1.2.
- Die Sensibilität des Umweltmerkmales Schutzgebiete wird mit sehr hoch eingestuft.

Umweltmerkmal	Sensibilität des Umwelt-Ist-Zustandes
Schutzgebiete	Sehr hohe Sensibilität

Fauna, Flora und Lebensräume

- Der landwirtschaftlich intensiv genutzte Talraum ist weitgehend ausgeräumt.
- Im Gegensatz dazu ist das nördliche Gemeindegebiet (Muraniberg) kleinstrukturiert und mit einer Vielzahl an naturnahen Elementen wie z.B. Flurgehölzreihen ausgestattet
- Bedeutend für die Lebensräume sind vor allem die Feuchtflächen (Althofener Moor) östlich des Unteren Marktes und diesbezügliche Biotopverbindungen.
- Für die Tierwelt liegen z.T. besondere Erhebungen vor (v.a. im Bereich des Natura 2000-Gebietes). Wildtierkorridore lt. KAGIS sind von baulichen Konsumationsmöglichkeiten des ÖEK nicht betroffen.
- Die Sensibilität des Umweltmerkmales Fauna, Flora und Lebensräume wird mit mittel bis sehr hoch eingestuft.

Umweltmerkmal	Sensibilität des Umwelt-Ist-Zustandes
Fauna und Flora generell	Mittlere Sensibilität
Fauna und Flora im Bereich von Schutzgebieten	Sehr hohe Sensibilität

Landschaftsbild

- Die Stadtgemeinde Althofen weist drei unterschiedliche Landschaftstypen auf.
  1. Der stark agrarisch geprägte und weitgehend ausgeräumte Talraum.
  2. Der Hauptsiedlungsraum der Gemeinde (Stadtbereich Treibach – Althofen), welcher im Bereich industrieller Betriebe z.T. zu wesentlichen Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes führt.
  3. Der Bergbereich Kalvarienberg (mit dem Burghügel erhaltenswert) – Muraniberg.
- Kaum Zersiedelung gegeben (kompakte Raumstrukturen– die kompakteste Kärntner Gemeinde).
- Die Sensibilität des Umweltmerkmales Landschaftsbild wird mit mittel eingestuft.

Umweltmerkmal	Sensibilität des Umwelt-Ist-Zustandes
Landschaftsbild generell	Mittlere Sensibilität
Kalvarienberg	Sehr hohe Sensibilität
Industrieller Charakter	Sehr hohe Sensibilität

7.2.4 Wasser und Boden

Grundwasser - Quellwasser

- Der Talraum wird von einem mächtigen die Gurk begleitenden Grundwasserkörper eingenommen (wasserwirtschaftlich sensibles Gebiet). Der Grundwasserkörper ist als quantitatives Trink- und Brauchwasserreservoir von großer Bedeutung.
- In der Stadtgemeinde sind 3 Brunnenschutzgebiete festgelegt.
- Die Sensibilität der Umweltmerkmale Grundwasser und Quellwasser wird mit sehr hoch eingestuft.

Umweltmerkmal	Sensibilität des Umwelt-Ist-Zustandes
Grundwasser, Quellwasser	Sehr hohe Sensibilität

Gewässer

- Das gesamte Gemeindegebiet entwässert zur Gurk (sofern diese erreicht wird), welche die Gemeinde im westlichen Bereich von Norden nach Süden durchfließt.
- Der Überschwemmungsbereich der Gurk führt nur im Bereich von Treibach zu geringen Nutzungseinschränkungen.
- Die Gurk weist im Bereich des Gemeindegebietes von Althofen die Gewässergüte II auf und fließt weitgehend zum Teil naturnah mit begleitenden Auwald- und Uferholzbeständen.
- Für mehrere kleinere Bachläufe (Zubringer zur Gurk) sind, mit Ausnahme des Ledererbaches, keine Gefahrenzonenpläne gegeben. Die Bachläufe sind zum Teil reguliert und zum Teil noch naturnahe.
- Entlang des Ledererbaches, der am Pleschutzkogel entspringt und südlich der Meiselhofsiedlung versickert, ergeben sich aufgrund von Überschwemmungsbereichen großflächige Nutzungseinschränkungen.
- Als stehende Gewässer verfügt die Gemeinde über zwei kleine Teiche/Weiher.
- Die Sensibilität des Umweltmerkmales Gewässer wird hoch bis sehr hoch eingestuft.

Umweltmerkmal	Sensibilität des Umwelt-Ist-Zustandes
Gefährdungsbereiche Fließgewässer	Sehr hohe Sensibilität
Gewässer generell	Hohe Sensibilität

Oberflächenwässer

- Siehe Kapitel 7.1.4

Umweltmerkmal	Sensibilität des Umwelt-Ist-Zustandes
Oberflächenwässer	Hohe Sensibilität

Boden - mineralische Rohstoffe

- Böden siehe v.a. Kapitel 7.1.3
- Die hochwertigsten (sehr hohe Bonität) und mächtigsten Böden, es handelt sich um Lockersedimentbraunerdeböden, befinden sich Talraum – Krappfeld (Ackernutzung – „Kornkammer Kärntens“).
- Der Bergbereich wird von Felsbraunerdeböden dominiert.
- Niedermoorböden dominieren den Bereich östlich des Unteren Marktes und südlich der Eisenstraße.
- Untergeordnet treten noch Auböden, Felsbraunerden, Gleye, Anmoor- und Ortsböden auf.
- Die Sensibilität des Umweltmerkmales Boden wird mit hoch eingestuft.
- Aufgrund der quartären Lockersedimente sind potentielle Kiesvorkommen in der Stadtgemeinde Althofen vor allem im Talverlauf der Gurk (unterschiedliche Terrassen) gegeben. Ein Abbau ist bis dato nicht erfolgt (geringe Qualität) und ist auch kein Ziel der Gemeinde.

Umweltmerkmal	Sensibilität des Umwelt-Ist-Zustandes
Bodenqualität	Hohe Sensibilität
Kiesabbau - mineralische Rohstoffe	Geringe Sensibilität

Altlasten – Verdachtsflächen – Altstandorte

- Nach der Altlastenverordnung sind die Roßwiese (Gst. 59/4 KG Treibach, Gst. 812 KG Althofen) als Altlast K7 (seit 1994) und die Perboratanlage Treibach-Althofen (Gst. 750/6, KG 74017) als Altlast K32 (seit 2021) ausgewiesen.
- Verdachtsflächen sind digital nicht mehr abrufbar.
- Lt. digitalem Datensatz 2025 des Landes Kärnten sind der Gemeinde 3 Altablagerungen (exklusive Altlast Roßwiese) gegeben.
- Altstandorte sind digital nicht mehr abrufbar. Lt. digitalem Datensatz 2016 des Landes Kärnten haben sich in der Gemeinde 27 Altstandorte befunden. Diese wurden symbolisch in das ÖEK

2027 übernommen. Zudem wurde 2017 ein Altstandort südlich des Dachbergweges seitens der Stadtgemeinde Althofen namhaft gemacht. Siehe jeweils Plan 03 Nutzungseinschränkungen.

- Die Altlasten befinden sich in Bereichen ohne Siedlungsdruck.
- Die Sensibilität des Umweltmerkmales Altlasten wird mit hoch eingestuft.

Umweltmerkmal	Sensibilität des Umwelt-Ist-Zustandes
Altlasten	Hohe Sensibilität
Altablagerungen	Mittlere Sensibilität

8 Umweltauswirkungen – Planänderung

8.1 Generell

- Raumrelevante Planungszielsetzungen des ÖEK 2017 wurden in das ÖEK 2027 weitgehend übernommen, z.T. gemäß K-ROG 2021 und zeitgemäßen Anforderungen adaptiert und z.T. konkretisiert (verstärkte Festlegung von Positionsnummern im Plansatz 02 Entwicklungsplan und Wegfall von variablen Siedlungsaußengrenzen).

- Mit Ausnahme der Siedlungserweiterung Krumfelden (Pos. Nr. 20 und 40 Plansatz 02) und der Erweiterung der Prechtlhofsiedlung (Pos. Nr. 29) ergeben sich gegenüber dem ÖEK 2017 keine nennenswerten baulichen Erweiterungsmöglichkeiten. Wobei die Siedlungserweiterung im Bereich Krumfelden grundsätzlich auch mit dem ÖEK 2017 möglich gewesen wäre und mit dem ÖEK 2027 räumlich abgeschlossen und begrenzt wird. Aufgrund der gegenüber dem ÖEK 2017 zwischenzeitlich erfolgten sehr dynamischen Siedlungsentwicklung in diesem Bereich, welche die variable Siedlungsaußengrenze deutlich überschritt, wird die ca. 5 ha Erweiterungsmöglichkeit der Siedlung Krumfelden als Neufestlegung beurteilt. Flächenmäßig nicht beurteilt wird die potentielle Erweiterung der Prechtlhofsiedlung (Pos. Nr. 29), deren großflächige Umsetzung im 10-jährigen Planungszeitraum des ÖEK als nicht realistisch einzuschätzen ist.

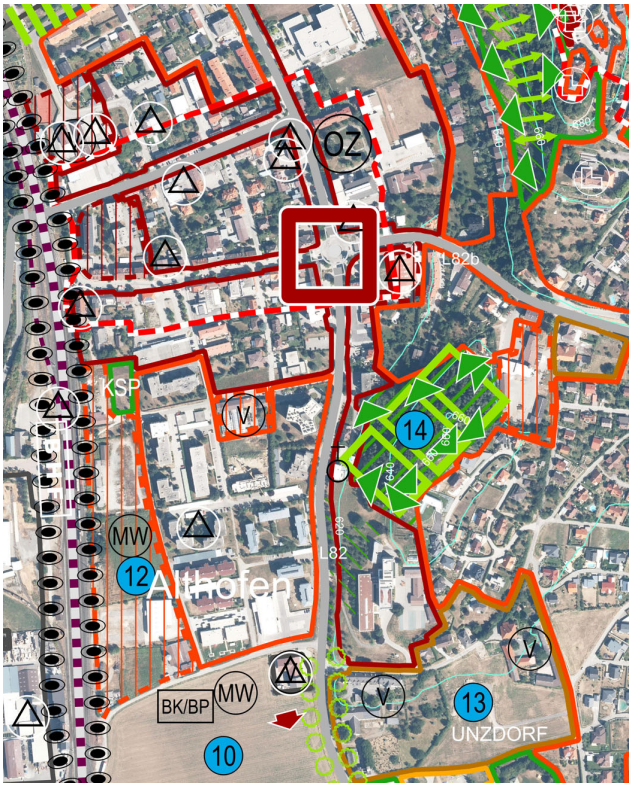
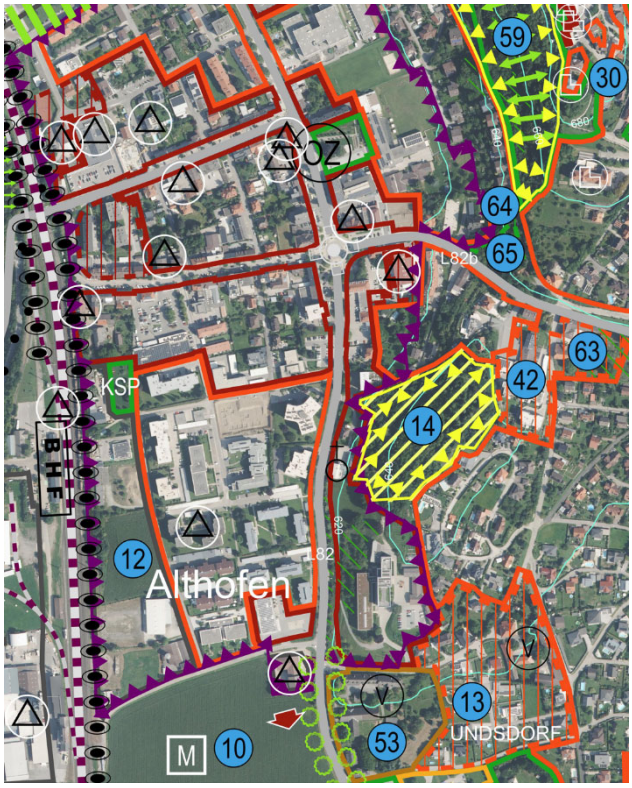
- Im Gegensatz zur Siedlungserweiterung Krumfelden werden im ÖEK 2027, vor allem im Bereich der Meiselhofsiedlung und im Bereich der Geschoßwohnbauten Kurhügel, Siedlungsentwicklungsbereiche zu Gunsten des Natur- und Landschaftsraumes zurückgenommen. Diese Rücknahmen kompensieren flächenmäßig jedenfalls die 5 ha Neufestlegung im Bereich Krumfelden.

- Für gewerblich/Industrielle Entwicklungen werden gegenüber dem ÖEK 2017 keine neuen Entwicklungspotentiale festgelegt. Erweiterungen sind interkommunal, vor allem über die Gemeindegrenze zu Kappel am Krappfeld, möglich.

- Mit dem ÖEK 2027 erfolgte zudem eine verstärkte Bedachtnahme auf umweltrelevante Themenbereiche, wie z.B. sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Ausbau Rad-/Gehwegnetz und fußläufige Verbindungen, Vermeidung KFZ-Fahrten, Minimierung von Schadenspotentialen, Sicherung der Naherholungs- und Naturraumpotentiale, ökogische Aufwertungen, Aufwertungen des Landschaftsbildes und Festlegung von Vorrangflächen für die Produktionsfunktion/Landwirtschaft.

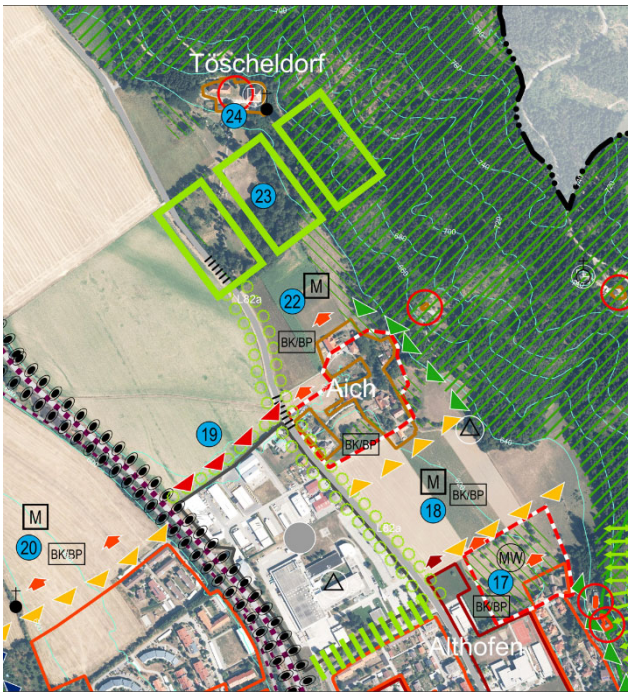
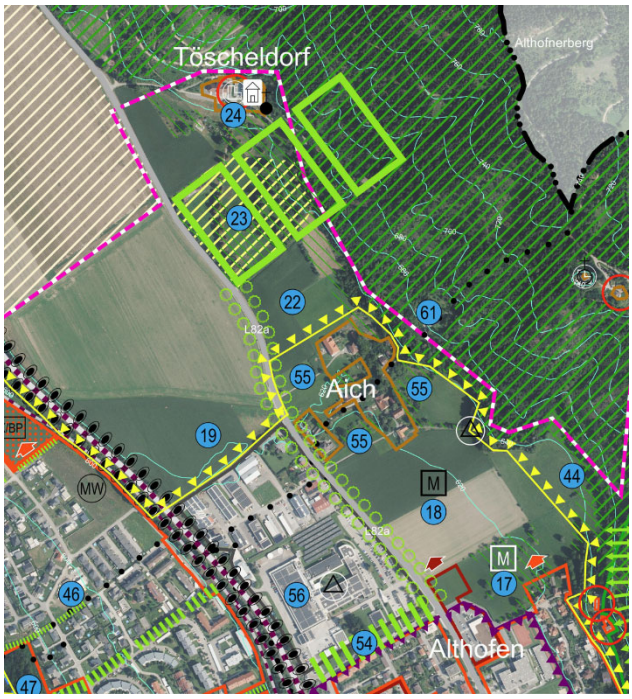
- Umweltrelevante Änderungen zum ÖEK 2017 betreffend raumrelevanten Flächeninanspruchnahmen und hierbei insbesondere für potentielle Änderungen des Flächenwidmungsplanes werden in Kapitel 8.2 bis 8.10 hinsichtlich der Umweltauswirkungen bewertet. Insbesondere ob erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

8.2 Althofen Zentrum

ÖEK 2017	ÖEK 2027
	

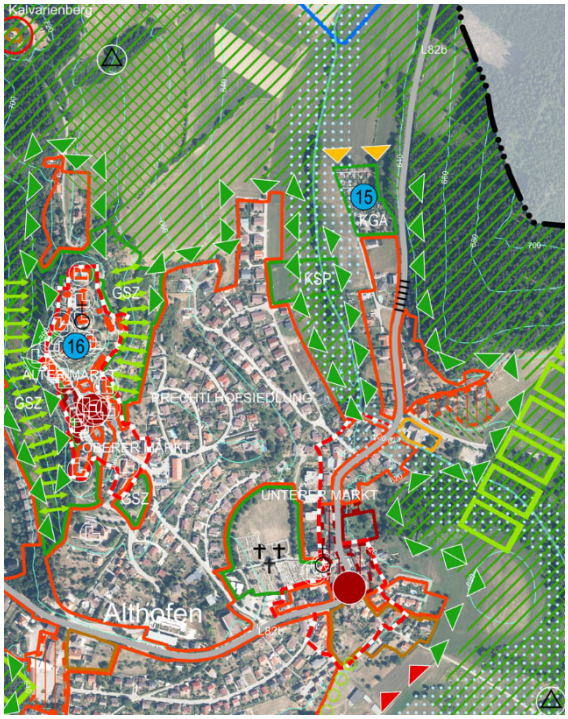
Änderungen zum ÖEK 2017	• Keine zusätzlichen baulichen Konsumationsmöglichkeiten. • Sicherstellung eines weiteren zentrumsnahen Naherholungsbereiches Pos. Nr. 65 (2027). • Konkretisierung von Planungszielsetzungen. • Ermöglichung einer multifunktionalen Entwicklung zur Bahn hin - Pos. Nr. 12 (2017 und 2027). • Festlegung Siedlungsschwerpunkte, Entfall Siedlungszentrum.
Eingriffserheblichkeit	• **Gering**
Umweltauswirkungen	• **Keine zusätzlichen baulichen Konsumationsmöglichkeiten.** • **Keine negativen Umweltauswirkungen.** • **Verbesserung der Naherholungsfunktion.**
Erheblich negative Umweltauswirkungen	• **Können mit Bedachtnahme auf die Auflagen für die Umsetzung, ausgeschlossen werden.**

8.3 Althofen Nord – Aich - Töscheldorf

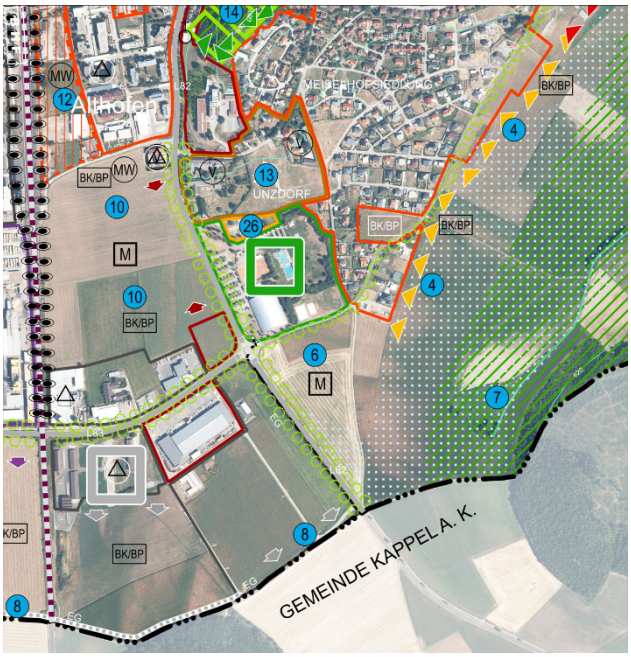
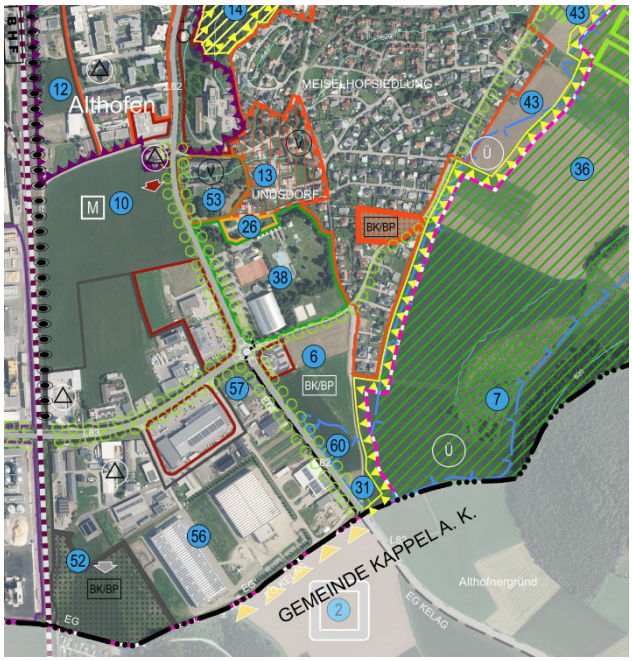
ÖEK 2017	ÖEK 2027
	

Änderungen zum ÖEK 2017	• Keine zusätzlichen baulichen Konsumationsmöglichkeiten. • Rücknahme bzw. Begrenzung von baulichen Erweiterungsmöglichkeiten im Bereich der Abdachung Burghügel bzw. Kalvarienberg. • Sicherstellung eines weiteren zentrumsnahen Naherholungsbereiches (Pos. Nr. 17 ÖEK 2027). • Konkretisierung von Planungszielsetzungen. • Festlegung Siedlungsschwerpunkte, • Entfall Siedlungszentrum Aich.
Eingriffserheblichkeit	• **Gering**
Umweltauswirkungen	• **Keine zusätzlichen baulichen Konsumationsmöglichkeiten.** • **Keine negativen Umweltauswirkungen.** • **Verbesserung der Naherholungsfunktion.**
Erheblich negative Umweltauswirkungen	• **Können mit Bedachtnahme auf die Auflagen für die Umsetzung ausgeschlossen werden.**

8.4 Alter Markt – Kalvarienberg – Prechtlhofsiedlung – Unterer Markt

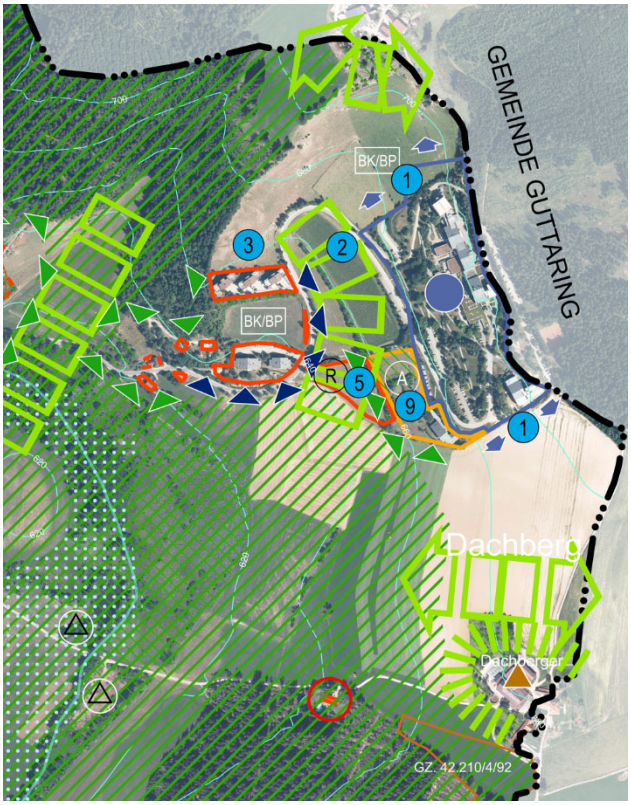
<table>
<tr><th>ÖEK 2017</th><th>ÖEK 2027</th></tr>
<tr><td>
</td><td>
</td></tr>
<tr><td>Änderungen zum ÖEK 2017</td><td>• Reduzierung von baulichen Konsumationsmöglichkeiten im Nahbereich zum Althofener Moor (Natura 2000-Gebiet).
• Konkretisierung und Beschreibung von Planungszielsetzungen.
• Festlegung Siedlungsschwerpunkte, Entfall Siedlungszentrum Alter Markt und Unterer Markt.
• Ermöglichung einer organischen Abrundung der Prechtlhofsiedlung (Pos. Nr. 29) bei fehlender Baulandverfügbarkeit und mit Einbindung z.B. des fachlichen Naturschutzes).</td></tr>
<tr><td>Eingriffserheblichkeit</td><td>• Generell gering
• Erweiterung Prechtlhofsiedlung mittel</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Umweltauswirkungen</td><td>• Generell - keine negativen Umweltauswirkungen – Verbesserungen durch Konkretisierungen und Verringerung von Konsumationsmöglichkeiten.</td></tr>
<tr><td>• Negative Umweltauswirkungen sind für die Erweiterung der Prechtlhofsiedlung (Pos. Nr. 29) nicht auszuschließen (z.B. Inanspruchnahme Biotope, Landschaftsbild).</td></tr>
<tr><td>Erheblich negative Umweltauswirkungen</td><td>• Können mit Bedachtnahme auf die Auflagen (z.B. Einbindung fachlichen Naturschutz für die Erweiterung der Prechtlhofsiedlung) für die Umsetzung ausgeschlossen werden.</td></tr>
</table>

8.5 Althofen Süd (östlicher der Bahn) – Meiselhofsiedlung

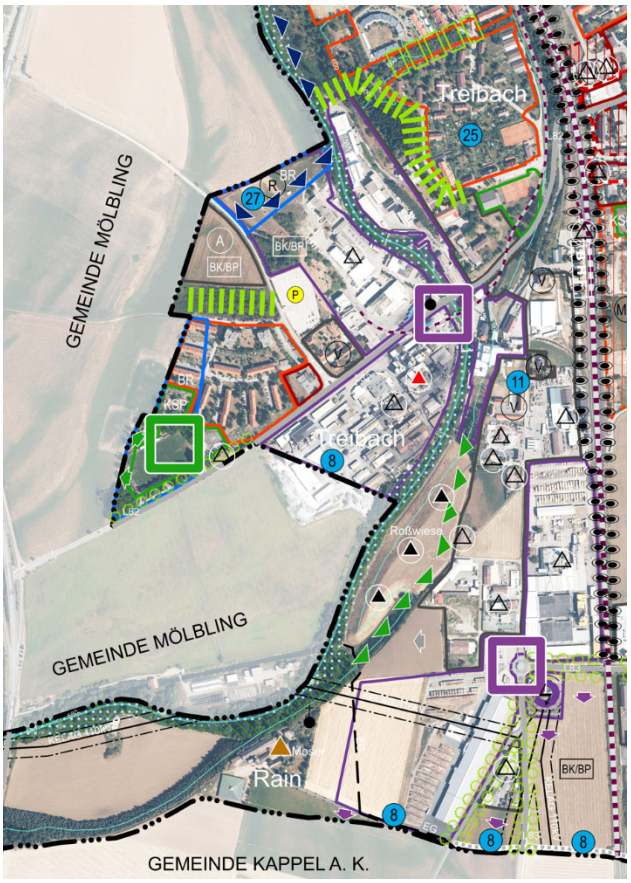
ÖEK 2017	ÖEK 2027
	

Änderungen zum ÖEK 2017	• Keine zusätzlichen baulichen Konsumationsmöglichkeiten. • Rücknahme bzw. Begrenzung von baulichen Erweiterungsmöglichkeiten der Meiselhofsiedlung zugunsten des Naturraumes. • Zentralörtliche Aufwertung des Bereiches um den Kreisverkehr. • Anpassungen an die dynamische Entwicklung und Konkretisierung von Planungszielsetzungen. • Festlegung Siedlungsschwerpunkte.
Eingriffserheblichkeit	• **Gering**
Umweltauswirkungen	• **Reduzierung von baulichen Konsumations-möglichkeiten (v.a. Erweiterungen im Bereich der Meiselhofsiedlung).** • **Keine negativen Umweltauswirkungen.** • **Verbesserung Naherholungsfunktion.**
Erheblich negative Umweltauswirkungen	• **Können mit Bedachtnahme auf die Auflagen für die Umsetzung ausgeschlossen werden.**

8.6 Kurhügel – Moorweg - Dachberg

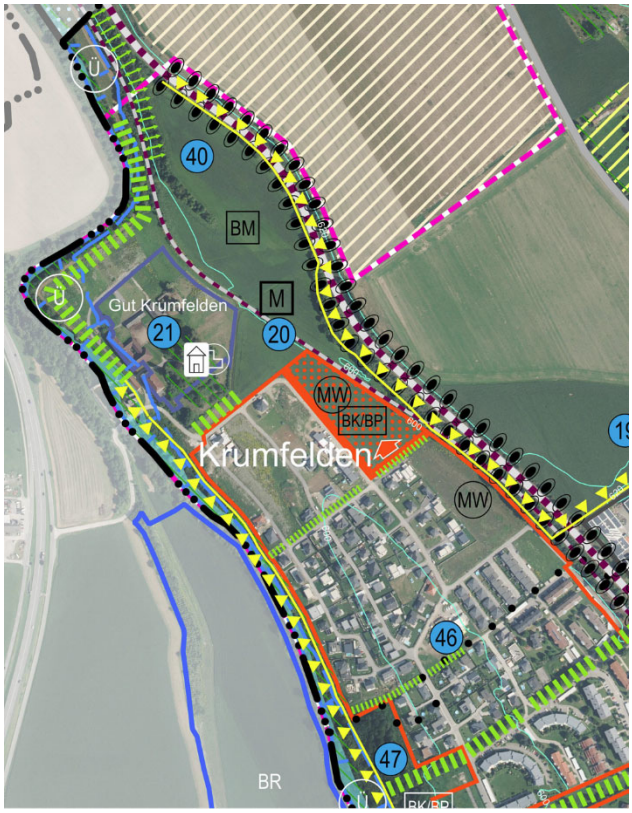
<table>
<tr><th>ÖEK 2017</th><th>ÖEK 2027</th></tr>
<tr><td>
</td><td>
</td></tr>
<tr><td>Änderungen zum ÖEK 2017</td><td colspan="2">• Rücknahme von baulichen Konsumationsmöglichkeiten nördlich der bestehenden Geschoßwohnbauten (Pos. Nr. 3 ÖEK 2017).
• Anpassung an Widmungsrechtsbestände.
• Festlegung Siedlungsschwerpunkte.</td></tr>
<tr><td>Eingriffserheblichkeit</td><td colspan="2">• Gering</td></tr>
<tr><td>Umweltauswirkungen</td><td colspan="2">• Keine negativen Umweltauswirkungen – Verbesserungen durch Konkretisierungen und Verringerung von baulichen Konsumationsmöglichkeiten.</td></tr>
<tr><td>Erheblich negative Umweltauswirkungen</td><td colspan="2">• Können mit Bedachtnahme auf die Auflagen für die Umsetzung ausgeschlossen werden.</td></tr>
</table>

8.7 Treibach – Althofen Süd (westlich der Bahn)

ÖEK 2017	ÖEK 2027
	

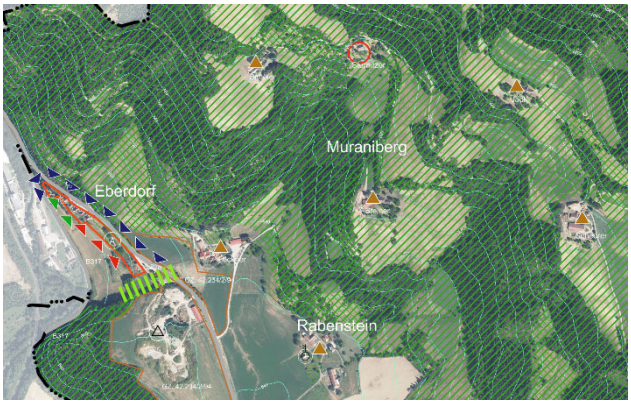
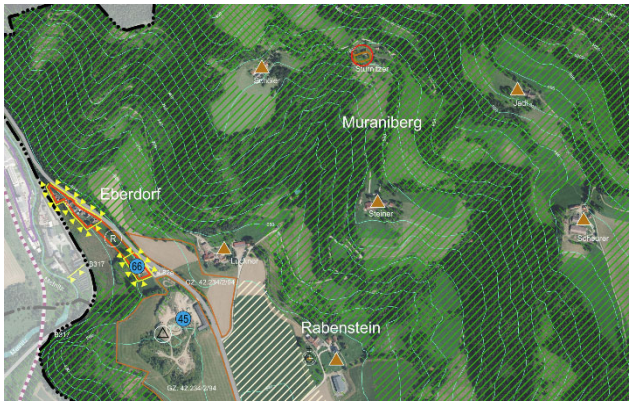
Änderungen zum ÖEK 2017	• Keine zusätzlichen baulichen Konsumationsmöglichkeiten. • Festlegung Zielsetzungen für PV-Freiflächenanlagen. • Anpassungen an die dynamische Entwicklung und Konkretisierung von Planungszielsetzungen. • Festlegung Siedlungsschwerpunkte.
Eingriffserheblichkeit	• **Generell gering.** • **PV-Freiflächenstandort Pos. Nr. 49 mittel.**
Umweltauswirkungen	• **Keine zusätzlichen baulichen Konsumations-möglichkeiten.** • **Generell keine negativen Umweltauswirkungen.** • **Detailabklärungen und Schutzmaßnahmen für die Pos. Nr. 49 erforderlich.**
Erheblich negative Umweltauswirkungen	• **Können mit Bedachtnahme auf die Auflagen für die Umsetzung ausgeschlossen werden.**

8.8 Siedlungsbereich Krumfelden

<table>
<tr><th>ÖEK 2017</th><th>ÖEK 2027</th></tr>
<tr><td>
</td><td>
</td></tr>
<tr><td>Änderungen zum ÖEK 2017</td><td colspan="2">• Begrenzung von baulichen Erweiterungsmöglichkeiten
• Verstärkte Berücksichtigung mehrgeschossigen Wohnbau und verdichteten Flachbau.
• Berücksichtigung Verkehrsanbindung ins Zentrum (Bahnuntertunnelung) im Zuge der Siedlungserweiterung.
• Anpassungen an die dynamische Entwicklung und Konkretisierung von Planungszielsetzungen (z.B. zentralörtliche Ausstattung, Grünflächen-Naherholung).
• Umstrukturierungsmöglichkeit Gut Krumfelden (Pos. Nr. 21 ÖEK 2027).
• Festlegung Siedlungsschwerpunkte.</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Eingriffserheblichkeit</td><td colspan="2">• Gegenüber der bereits erfolgten Entwicklung 2017 – 2027 gering.</td></tr>
<tr><td colspan="2">• Mittel hinsichtlich der Bodeninanspruchnahme von ca. 5 ha (Bodenproduktionsfunktion) – überwiegend Böden mit hoher bis sehr hoher Produktionsfunktion gemäß KAGIS betroffen.</td></tr>
<tr><td>Umweltauswirkungen</td><td colspan="2">• Generell keine negativen Umweltauswirkungen.
• Verbesserung Naherholungsfunktion und Verkehrsanbindung ins Zentrum.</td></tr>
</table>

	• **Mittel - potentielle Nutzungskonflikte Lärm (S37 und Bahn); Abklärung von Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.**
	• **Mittel – Bodeninanspruchnahme siehe Eingriffserheblichkeit. Die Abwägung unterschiedlicher öffentlicher Interessen ist im Planungsprozess erfolgt (Baulandmodell der Stadtgemeinde Althofen, eines der wenigen potentiellen Siedlungserweiterungsgebiete in der Stadtgemeinde).**
Erheblich negative Umweltauswirkungen	• **Können mit Bedachtnahme auf die Auflagen für die Umsetzung ausgeschlossen werden.**

8.9 Eberdorf – Rabenstein - Muraniberg

ÖEK 2017	**ÖEK 2027**
	

Änderungen zum ÖEK 2017	• Streusiedlungsgebiet Muraniberg – Rabenstein: keine Änderungen. • Eberdorf: Rücknahme Baulandreserven (bestehendes A-Gebiet) und Prüfung Widmungsüberführung ehemaliges Gasthaus ins Bauland Dorfgebiet. • Konkretisierung von Planungszielsetzungen (Bergbau, Nachnutzung). • Festlegung Vorrangzone Landwirtschaft.
Eingriffserheblichkeit	• **Gering**
Umweltauswirkungen	• **Keine negativen Umweltauswirkungen** • **Keine zusätzlichen baulichen Konsumationsmöglichkeiten**
Erheblich negative Umweltauswirkungen	• **Können mit Bedachtnahme auf die Auflagen für die Umsetzung ausgeschlossen werden.**

8.10 Sonstige Entwicklungen

PV-Freiflächenanlagen

- Gegenüber dem ÖEK 2017 ist die Problematik von PV-Freiflächenanlagen in den Fokus des ÖEK 2027 getreten.

- Gemäß der Kärntner Photovoltaikanlagen-Verordnung 2024 (K-PhV 2024) ist die Errichtung einer Vielzahl von PV-Freiflächenanlagen (auch von Großanlagen) ohne Widmung möglich und damit weder im ÖEK regelbar noch hinsichtlich von Umweltauswirkungen beurteilbar.

- Für PV-Freiflächenanlagen mit Umwidmungserfordernissen sind im ÖEK 2027 wenige Eignungsflächen und großflächige Ausschließungsflächen festgelegt. Aufgrund des Umwidmungsverfahrens und damit verbunden mit der Einbindung der betroffenen Fachdienststellen des Landes Kärnten (z.B. Naturschutz, strategische Umweltprüfung, Wasserwirtschaft) können erhebliche negative Umweltauswirkungen ausgeschlossen werden.

Windkraft

- Das K-ROG 2021 i.d.g.F. LGBl.Nr. 11/2026 schließt die Errichtung von Windkraftanlagen in der Stadtgemeinde Althofen aus.

8.11 Keine erheblichen Umweltauswirkungen

- Keine erheblichen Umweltauswirkungen ergeben sich für die Planänderungen (Ausweitung der Ortschaften, Erweiterung der Gewerbezonen) aus folgenden Gründen
  - Keine Beeinträchtigung des Natura 2000-Gebietes Althofener Moor. Verbesserung durch Rücknahme von Siedlungsentwicklungsmöglichkeiten im Vorfeld des Moores.
  - Gegenüber dem ÖEK 2017 erfolgten flächenneutrale Festlegungen von baulichen Konsumationsmöglichkeiten (Mehrausweisungen und Rücknahmen halten sich die Waage).
  - Naturschutzgebiete, Naturdenkmale, naturschutzrelevante Sonderstandorte lt. Biotopkartierung bzw. landschaftsräumlicher Gliederung sind von Baulanderweiterungen, mit der Ausnahme von Streuobstwiesen, grundsätzlich nicht betroffen. Abklärungen hinsichtlich einer Inanspruchnahme von Streuobstwiesen und erforderlicher Ersatzmaßnahmen sollte im Einzelfall erfolgen. Detailabklärungen bezüglich naturschutzfachlicher Besonderheiten (z.B. § 8 und § 9 Flächen und allfälliger Ersatzmaßnahmen) gelten generell für Baulanderweiterungen im Rahmen von integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanungen.
  - Keine Baulanderweiterungen in der Altstadtschutzzone (Grüngürtelschutzzone).
  - Keine Baulanderweiterung im Überschwemmungsbereich Gurk.
  - Rücknahme von Baulanderweiterungen im Überschwemmungsbereich des Ledererbaches.
  - Denkmäler und Kulturgüter sowie Sachgüter sind von den Planänderungen (Baulanderweiterungen) nicht negativ betroffen.
  - Besondere forstliche Interessen, die über die generelle Zielsetzung des Forst-G nach Erhaltung des Waldes hinausgehen, sind nicht betroffen.
  - Altlasten entsprechend der Altlastenverordnung sind von Planungen nicht betroffen.
  - Quell- und Brunnenschutzgebiete sind von Baulanderweiterungen nicht betroffen.
  - Immissionsbelastungen Lärm verursacht durch den Verkehr und Industrie können für Baulanderweiterungen aufgrund fehlender Untersuchungen/Messungen/Berechnungen nicht ausgeschlossen werden und sind im Rahmen allfälliger Umwidmungen abzuklären. Auf erforderliche Lärmschutzmaßnahmen und Immissionsschutzgürtel wird im ÖEK textlich und planlich hingewiesen. Zudem erfolgten außerhalb des Ortsverbandes keine dezentralen Siedlungserweiterungen.
  - Der als Seveso Betrieb klassifizierte Betriebsstandort TIAG ist planlich im ÖEK dargestellt und im Zuge einer Umwidmung im Nahbereich entsprechend zu berücksichtigen und abzuklären. Schutzabstände wurden bis dato noch keine festgesetzt bzw. sind digital nicht abrufbar.

- Die Zielsetzungen des ÖEK widersprechen nicht den Umweltzielen internationaler, gemeinschaftlicher und nationaler Gesetze, Verordnungen, Vereinbarungen und Bestimmungen.
- Die Planänderungen sind so geringfügig, dass Auswirkungen auf klimatische Gegebenheiten, ausgenommen Mikroklima, auszuschließen sind.
- Die Siedlungserweiterungen und die Erweiterungen der Gewerbezonen haben sehr wohl Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild. In Form von organischen Erweiterungen und Abrundungen, der Konzentration der Siedlungsentwicklung auf die ausgewiesenen Vorrang- und Eignungsstandorte und mit integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanungen können die Auswirkungen als nicht erheblich eingestuft werden. Zudem erfolgte die Festlegung der Siedlungsaußengrenze insbesondere entsprechend den Kriterien Orts- und Landschaftsbild, naturräumliche Gegebenheiten, infrastrukturelle Gegebenheiten, Zentralität der Ortschaft und Vermeidung von Nutzungskonflikten.
- Eine Erhöhung der Luftschadstoffe durch die geplanten Siedlungs- und Gewerbegebietserweiterungen wird absehbar geringfügig vor allem durch die Zunahme des Verkehrs erfolgen. Dem gegenüber steht eine laufende Verbesserung des Standes der Technik. (Minimierung Immissionen). Die angestrebte positive Siedlungs- und Bevölkerungsentwicklung entspricht der Entwicklung in der letzten Dekade. Die Industrie-/Gewerbegebiete werden entsprechend dem Standortpotential verdichtet und erweitert, ohne dass es zu generellen Neuanrissen kommt. Erhebliche Umweltauswirkungen bezüglich Luftschadstoffe sind nicht ableitbar. Zudem kann im Zuge der Einzelbetriebsansiedelungen im Rahmen des Bau- und Gewerberechtsverfahrens von einer zeitgemäßen Vorschreibung des Standes der Technik ausgegangen werden. Damit sind erhebliche Umweltauswirkungen bezüglich Luft, Schall udgl. nicht ableitbar.
- Die innerhalb der Siedlungsaußengrenzen festgelegten Erweiterungspotentiale (Siedlungswesen, Industrie/Gewerbe) können ohne erhebliche Umweltauswirkungen infrastrukturell erschlossen werden. Eine Einbindung in das bestehende Infrastrukturnetz ist bereits gegeben bzw. ist für den Siedlungsbereich Krumfelden mit einer Bahnunterführung (Anbindung in des Stadtzentrum Althofen) zu ergänzen.
- Gegenüber dem ÖEK 2017 beschränken sich bauliche Erweiterungsflächen auf die Siedlungserweiterung Krumfelden (Baulandmodell der Gemeinde, ca. 5 ha). Das öffentliche Interesse an der Erhaltung der Produktionsfunktion des Bodens wurde mit dem überwiegenden öffentlichen Interesse an der Siedlungsentwicklung abgewogen. Den Erweiterungsflächen gegenüber stehen wesentliche Rücknahmen von baulichen Erweiterungsmöglichkeiten im Bereich der Meiselhofsiedlung und im Bereich der Geschoßwohnbauten Kurhügel/Moorweg sowie mehrere kleinräumige Rücknahmen von

baulichen Erweiterungsmöglichkeiten, wie z.B. im Nahbereich zum Althofner Moor (Natura 2000 Gebiet).

- Unter Einhaltung der generellen Zielsetzungen des ÖEK und der Auflagen für die Umsetzung (insbesondere integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanungen, Masterpläne, Nachweis der Baulandeignung, lärmtechnische und naturschutzfachliche Abklärungen) und unter Berücksichtigung der nachfolgenden Verfahren (z.B. Bauverfahren, Gewerberechtsverfahren) müssen die Planänderungen und das ÖEK 2027 mit keinen erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bewertet werden.

- Bezüglich einer Kumulierung von Auswirkungen sind aufgrund der Nachfolgeverfahren und der angestrebten Nutzungsentflechtungen keine erheblichen Umweltauswirkungen absehbar. Eine Kumulierung von Auswirkungen mit Bestandssituationen zu den Nachbargemeinden ist nicht gegeben. Bezüglich der angrenzenden Industrie-/Gewerbezone (TIAG) Mölbling sind aufgrund anzunehmenden Vorschreibungen/Auflagen im Rahmen der Nachfolgeverfahren wie Umwidmung, Bauverfahren, Gewerberechtsverfahren erhebliche Umweltauswirkungen aus einer möglichen Kumulierung nicht ableitbar. Zudem wurden im ÖEK 2027 keine zusätzlichen gewerblichen bzw. industriellen Erweiterungspotentiale ausgewiesenen und bei den bestehenden Industrie-/Gewerbestandorten handelt es sich um die Standorte in der Stadtgemeinde Althofen, die aufgrund der Standortgegebenheiten (z.B. bestehende Strukturen, Verkehrserschließung) das höchste Standortpotential aufweisen und keine annähernd gleichwertige Alternativen gegeben sind. Ein direkter Nahbereich von Wohnnutzungen in den Nachbargemeinden Mölbling und Kappel a.K. zu den Gewerbe-/Industriegebieten der Stadtgemeinde Althofen ist nicht gegeben.

- UVP-pflichtige Vorhaben resultierend aus den Planungszielsetzungen des ÖEK können im Umwidmungsverfahren (integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung) ausgeschlossen werden.

Tabelle 01: Zusammenfassende Auswirkungsmatrix – Änderungen ÖEK (Funktionale Gliederung, Siedlungserweiterungsflächen, Erweiterung Gewerbegebiete)

Zeichenschlüssel

0 = keine bzw. keine erheblichen Auswirkungen
- = erheblich negative Auswirkungen
+ = deutlich positive Auswirkungen
? = Auswirkungen unbekannt

			Wirkung durch	Flächeninanspruchnahme, Versiegelung, Landschaftsverbrauch	Nutzungs- und Strukturänderung	Zerschneidung	Geländeveränderung, Trenn- oder Barrierewirkung	Eingriffe in Wasserregime	Lärm, Erschütterungen	Luftschadstoffe	Flüssige Schadstoffe	Visuelle, ästhetische Änderungen	Naturgefahren	Anhäufung von Auswirkungen	Zusammenwirken von Auswirkungen	Sonstige Effekte
Wirkungen auf	Mensch / Nutzung - Bevölkerung - Gesundheit	Gesundheit - Wohlbefinden		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Wohnen		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Erholen		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Land- und Forstwirtschaft		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Jagd- und Fischerei		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Fauna und Flora, Lebensräume, Biologische Vielfalt	Tiere		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Pflanzen		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Wald		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Lebensräume		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Natura 2000-Gebiet		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Boden	Bodenqualität		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Altlasten		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Wasser	Grundwasser		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Oberflächen-wasser		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Luft und Klima	Luft		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Klima		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Landschaft	Landschaftsbild		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Ortsbild		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Sachwerte - kulturelles Erbe	Sachgüter		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Kulturgüter		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Quelle – Wirkungsmatrix nach: Handbuch zur SUP für die örtliche Raumplanung, A.d.K.L., März 2007

9 Maßnahmen – Verringerungen negativer Umweltauswirkungen

Folgende Maßnahmen zur Verringerung möglicher negativer Umweltauswirkungen und zur Sicherstellung eines hohen Umweltschutzniveaus sind wesentlicher Bestandteil der Überarbeitung des ÖEK:

- Erhebung von umweltrelevanten Grundlagen und Nutzungseinschränkungen, wie z.B. Gefahrenzonenpläne WLV und Amt für Wasserwirtschaft, Biotopkartierung, Nutzungskonflikte, Wasserschutz- und Quellschutzgebiete, Seveso Betrieb, Altlasten, Altablagerungen-Altstandorte, Denkmalschutz, Waldentwicklungsplan, Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmäler, Oberflächenwasserbeeinträchtigungen, Bodenfunktion, Wildtierkorridore, Lärmimmissionskarten, bauliche/funktionale Bestanderhebungen und technische Infrastrukturen (siehe vor allem ÖEK Teil B Kapitel 3.2) als Grundlage von Planungsüberlegungen.
- Berücksichtigung der umweltrelevanten Grundlagen und Nutzungsausschließungsflächen bei allen raum- und damit umweltwirksamen Planungen und damit Sicherstellung der umweltrelevanten Schutzfunktion.
- Klare funktionale Gliederung des Gemeindegebietes bezüglich unterschiedlicher Nutzungsansprüche (Vermeidung von Nutzungskonflikten) und Konzentration raumrelevanter Entwicklungen (v.a. Siedlungsentwicklung und gewerblich/industrielle Entwicklung).
- Festlegung der Industrie-/Gewerbevorrangstandorte entsprechend den Eignungsstandortkriterien Vermeidung von Nutzungskonflikten, optimale Verkehrsanbindung und bestehende industriell/gewerbliche Strukturen.
- Erweiterung der Industrie-/Gewerbegebiete mit integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanungen – damit Lösung/Vermeidung von Nutzungskonflikten (z.B. definitive Festlegung von allfällig erforderlichen Pufferbereichen zu anderen Nutzungsansprüchen, Ersatzflächen) und Erreichung von Gestaltungsmindestkriterien (Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild).
- Großflächige Siedlungserweiterungen ausschließlich mit integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanungen – damit Sicherstellung einer organischen Siedlungsentwicklung, Sicherstellung von Gestaltungsmindestkriterien und Sicherstellung eines hohen Umweltschutzniveaus auch im Detail (inkl. Detailabklärung der Lärmschutzproblematik).
- Generelle verstärkte Einbindung des fachlichen Naturschutzes in Umwidmungsverfahren.
- Bindung der Erweiterung der Prechtlhofsiedlung an eine Abklärung mit dem fachlichen Naturschutz (Pos. Nr. 29).

10 Planungsalternativen - Varianten

10.1 Planungsalternativen

Unter Berücksichtigung der Planungszielsetzungen

- „Planungskontinuität“ (weitgehende Übernahme der Zielsetzungen des ÖEK 2017),
- Organische Erweiterung bzw. Abrundung bestehender Funktionsbereiche),
- Weiterentwicklung des Unterzentrums Althofen als das zentralörtliche und wirtschaftliche Zentrum des nördlichen Bezirksbereiches St. Veit an der Glan,
- Generelle Berücksichtigung von umweltrelevanten Vorgaben (Minimierung Nutzungskonflikte, Minimierung Beeinträchtigungen auf das Orts- und Landschaftsbild, Minimierung Beeinträchtigungen auf ökologische Gegebenheiten, Berücksichtigung von Nutzungseinschränkungen und übergeordneten Nutzungsansprüchen udgl.),
- Verstärkte Bedachtnahme auf umweltrelevante Themenbereiche, wie z.B. sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Ausbau Rad-/Gehwegnetz und fußläufige Verbindungen, Vermeidung KFZ-Fahrten, Minimierung von Schadenspotentialen, Sicherung der Naherholungs- und Naturraumpotentiale, ökologische Aufwertungen, Aufwertungen Landschaftsbild, Festlegung von Vorrangflächen für die Produktionsfunktion/Landwirtschaft,
- Inwertsetzung der hochwertigen Standortpotentiale,

und dem Planungsprozess

- Erhebung-Analyse-Ortsaugenschein,
- Beurteilung von potentiellen Erweiterungsflächen bzw. Anregungen und Abwägung unterschiedlicher öffentlicher Interessen,

sind Prüfungen von Planungsalternativen im Sinne einer Auflistung von unzähligen Nichteignungsflächen bezüglich der einzelnen ÖEK-Festlegungen nicht sinnvoll und nicht erforderlich. Die ausgewählten Standorte und Funktionen wurden auf Basis einer Gesamtbetrachtung und mit Abwägung unterschiedlicher öffentlicher Interessen als geeignet für die planmäßige Entwicklung der Stadtgemeinde Althofen beurteilt.

10.2 Nullvariante – keine Änderung des ÖEK

Die Nullvariante in der Form der Beibehaltung des ÖEK 2017 (keine Überarbeitung ÖEK) hätte weitreichende negative Auswirkungen für die Stadtgemeinde Althofen und würde zudem den geänderten wirtschaftlichen, sozialen und rechtlichen Rahmenbedingungen keinesfalls Rechnung tragen:

- Gemäß dem K-ROG 2021 ist das ÖEK zu überarbeiten und an die Bestimmungen des K-ROG 2021 bis 31.12.2029 anzupassen. Widrigenfalls sind keine Umwidmungen mehr möglich.

- Ein Umwidmungsstopp würde die positive Wirtschaftsdynamik und die positive Bevölkerungsentwicklung einbremsen und in weiterer Folge wäre mit einem Rückgang von Arbeitsplätzen und Bevölkerung zu rechnen. Dies würde sich negativ auf die wirtschaftliche Situation, auf die zentralörtliche Ausstattung und die strukturellen Gegebenheiten der Stadtgemeinde Althofen auswirken.
- Zeitgemäße planerische Vorgaben für die nachfolgenden Planungsinstrumentarien genereller Bebauungsplan, Teilbebauungspläne, integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungspläne und Flächenwidmungsplan würden fehlen.

Die Nullvariante (keine Änderung des ÖEK) muss in Gegenüberstellung mit der Überarbeitung des ÖEK, welches zu keinen erheblich negativen Umweltauswirkungen führt, jedenfalls negativ beurteilt werden.

11 Überwachung - Monitoring

Die lt. K-UPG erforderliche Überwachung erfolgt auf raumplanerischer Ebene mit der Überarbeitung des Flächenwidmungsplanes auf Basis des gegenständlichen Planentwurfes und mit der Behandlung laufender Umwidmungsanträge. Damit erfolgt eine Einbeziehung und Berücksichtigung der bereits im ÖEK erkannten Umweltproblematiken und Umweltzielsetzungen.

Bezüglich des „Seveso Betriebes“ TIAG sind entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen gesonderte Monitoring- und Schutzmaßnahmen erforderlich.

12 Zusammenfassung Umweltauswirkungen

Die Umweltauswirkungen des Planes (Überarbeitung ÖEK der Stadtgemeinde Althofen) auf die einzelnen Schutzgüter werden mit keinen erheblichen Umweltauswirkungen bewertet. Bestandteil der Bewertung sind auch die in der ÖEK-Verordnung (Teil A) festgelegten Auflagen für die Umsetzung der Planungszielsetzungen.

Tabelle 02: Zusammenfassung Umweltauswirkungen der Planänderungen auf die Schutzgüter

Schutzgut/Umweltmerkmal	Umweltauswirkungen
Mensch – Gesundheit/Wohlbefinden/Erholung	keine erheblichen Auswirkungen
Mensch - Nutzungen	keine erheblichen Auswirkungen
Naturraum, Ökologie	keine erheblichen Auswirkungen (Auswirkungen Erweiterung Prechtlhofsiedlung gegeben)
Natura 2000-Gebiet	keine Auswirkungen

Boden	keine erheblichen Auswirkungen (Auswirkungen Siedlungserweiterung Krumfelden gegeben)
Landschaftsbild	keine erheblichen Auswirkungen (Auswirkungen Erweiterung Prechtlhofsiedlung gegeben)
Sach- und Kulturgüter	keine erheblichen Auswirkungen
Wasser (inkl. Schadenspotentiale)	keine erheblichen Auswirkungen

Lärmschutzmaßnahmen für Siedlungserweiterungen sind im Nahbereich zur Bahnlinie, in Abhängigkeit von den Auswirkungen der Quieter Routes und der Inbetriebnahme der Koralmbahn, zu prüfen.

Die Erweiterung der Prechtlhofsiedlung ist gemäß Pos. Nr. 29 (Teil A ÖEK Verordnung) an eine Abklärung mit dem fachlichen Naturschutz gebunden.